



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 160 453
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FREDRIK GLADSGATE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 15.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 916160453

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 502 908	1 340 016
Sum inntekter		1 502 908	1 340 016
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 106 674	1 029 915
Sum kostnader		1 106 674	1 029 915
Driftsresultat		396 234	310 101
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 625	14 534
Sum finansinntekter		19 625	14 534
Annen finanskostnad		282 506	244 159
Sum finanskostnader		282 506	244 159
Netto finans		-262 881	-229 625
Resultat før skattekostnad		133 354	80 477
Årsresultat		133 354	80 477
Totalresultat		133 354	80 477
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		133 354	80 477
Sum overføringer og disponeringer		133 354	80 477



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		80 755 755	80 865 422
Sum varige driftsmidler		80 755 755	80 865 422
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		80 755 755	80 865 422
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		403 116	
Andre fordringer		3 710	4 802
Sum fordringer		406 826	4 802
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		264 528	213 880
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		264 528	213 880
Sum omløpsmidler		671 354	218 682
SUM EIENDELER		81 427 109	81 084 104

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		135 000	135 000
Sum innskutt egenkapital		135 000	135 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 161 903	2 028 550
Sum opptjent egenkapital		2 161 903	2 028 550
Sum egenkapital		2 296 903	2 163 550
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 667 507	4 888 021
Øvrig langsiktig gjeld		73 970 250	73 970 250
Sum annen langsiktig gjeld		78 637 757	78 858 271
Sum langsiktig gjeld		78 637 757	78 858 271
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		42 505	42 632
Leverandørgjeld		399	506
Annen kortsiktig gjeld		449 545	19 146
Sum kortsiktig gjeld		492 449	62 284
Sum gjeld		79 130 206	78 920 555
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		81 427 109	81 084 104



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 399007

Enheten

Organisasjonsnummer: 916 160 453
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: FREDRIK GLADSGATE BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.04.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 14.05.2025



Organisasjonsnr: 916 160 453
FREDRIK GLADSGATE BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 502 908	1 340 016
Sum inntekter		1 502 908	1 340 016
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 106 674	1 029 915
Sum kostnader		1 106 674	1 029 915
Driftsresultat		396 234	310 101
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 625	14 534
Sum finansinntekter		19 625	14 534
Annen finanskostnad		282 506	244 159
Sum finanskostnader		282 506	244 159
Netto finans		-262 881	-229 625
Resultat før skattekostnad		133 354	80 477
Årsresultat		133 354	80 477
Totalresultat		133 354	80 477
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		133 354	80 477
Sum overføringer og disponeringer		133 354	80 477



Organisasjonsnr: 916 160 453
FREDRIK GLADSGATE BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		80 755 755	80 865 422
Sum varige driftsmidler		80 755 755	80 865 422
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		80 755 755	80 865 422
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		403 116	
Andre fordringer		3 710	4 802
Sum fordringer		406 826	4 802
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		264 528	213 880
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		264 528	213 880
Sum omløpsmidler		671 354	218 682
SUM EIENDELER		81 427 109	81 084 104
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		135 000	135 000
Sum innskutt egenkapital		135 000	135 000
Opptjent egenkapital			



Annen egenkapital	2 161 903	2 028 550
Sum opptjent egenkapital	2 161 903	2 028 550
Sum egenkapital	2 296 903	2 163 550
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 667 507	4 888 021
Øvrig langsiktig gjeld	73 970 250	73 970 250
Sum annen langsiktig gjeld	78 637 757	78 858 271
Sum langsiktig gjeld	78 637 757	78 858 271
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	42 505	42 632
Leverandørgjeld	399	506
Annen kortsiktig gjeld	449 545	19 146
Sum kortsiktig gjeld	492 449	62 284
Sum gjeld	79 130 206	78 920 555
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	81 427 109	81 084 104



Organisasjonsnr: 916 160 453
FREDRIK GLADSGATE BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7650

FREDRIK GLADSGATE BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i FREDRIK GLADSGATE BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 1. april kl. 21:00 og lukker 6. april kl. 19:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7650>

Det holdes også et frivillig møte 1. april kl. 18:00 , i bakgården eller ved postkassene ved dårlig vær.

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.

Annen informasjon

Det vil mulighet for å stille spørsmål til styret på et fysisk møte den 1. april og deretter stemme digitalt frem til søndag 6. april.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av vedtektene for borettslaget
8. Endring av navn for Fredrik Gladsgate Borettslag
9. Låneopptak til vedlikehold
10. Avtale for Obos Nøkkelen



11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i FREDRIK GLADSGATE BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder Cathrine Karlsen er møteleder

Forslag til vedtak

Cathrine Karlsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Cathrine Karlsen foreslått. Som protokollvitner ble Lina Lam foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Generalforsamlingen godkjenner årsregnskapet for 2024. Sameiet sitt år årsregnskap er vedlagt til informasjon.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 7650.pdf
2. 7650 Fredrik Gladsgate Borettslag.pdf
3. Årsregnskap 2024 7172.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret betales av Sameiet Frederik Glads gate 19. Det foreslåtte honoraret er på kr 50 000, som skal fordeles mellom to styremedlemmer for deres arbeid i både borettslaget og sameiet. Styrelederens honorar utbetales månedlig i henhold til en egen avtale.



Styrets innstilling

Styret foreslår at generalforsamlingen godkjenner utbetalingen på kr 50 000.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar styrehonoraret på kr 50 000. Dette betales fra Sameiet Frederik Glads gate 19.

Sak 7

Endring av vedtektene for borettslaget

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Borettslaget sine vedtekter er utdaterte og samsvarer ikke med loven for borettslag. Vedtektene er utarbeidet fra NBBL sin mal (Norske Boligbyggelag) og tilpasset til Frederik Glads gate 19.

Styret foreslår at generalforsamlingen vedtar de nye vedtektene med 2/3 flertall.

Styrets innstilling

Generalforsamlingen vedtar de nye vedtektene som er oppdatert i henhold til loven.

Forslag til vedtak

Vedtektene vedtas med 2/3 flertall.

Vedlegg

4. Nye vedtekter til forslag for Fredrik Gladsgate Borettslag.pdf

5. 7650 Fredrik Glads Gate Borettslag (1).pdf

Sak 8

Endring av navn for Fredrik Gladsgate Borettslag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har et navn som ligner mye på et annet borettslag rett i nærheten. Det kommer fakturaer som ikke skal betales av borettslaget, og navnet er heller ikke stavet korrekt i forhold til gatenavnet.

Styret foreslår at vi endrer navnet til Borettslaget Frederik Glads gate 19, da har det samme navn som sameiet.

Styrets innstilling

Borettslaget endrer navn til Borettslaget Frederik Glads gate 19.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at borettslaget endrer navn til Borettslaget Frederik Glads gate 19.



Sak 9

Låneopptak til vedlikehold

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har innhentet en del priser på diverse vedlikehold som må utføres de neste 2 årene. Vedlikeholdet må finansieres av et låneopptak som må vedtas med 2/3 flertall på generalforsamlingen.

Det som står på listen er:

1. Legge nytt gulv i alle etasjer og trapper utenom øverste etasje. Koster inntil 312 500 inkl. mva.
2. Ny vifte for å sikre bedre ventilasjon ca. kr 100 000 inkl. mva.
3. Oppdatere el- anlegget og tavlen for felles anlegg koster inntil kr 330 000 inkl. mva.
4. Betong og armering på søyler og vegger i garasjen og kjeller inntil kr 850 000 inkl. mva.

I tillegg er det flere balkonger som må få nytt gulvbelegg over betongen og i skillet inntil fasaden. Det må planlegges for å utføre dette de neste 5 årene.

Det er viktig at sameiet og borettslaget har en buffer til å ta fortløpende mindre vedlikehold, så per d.d. er det ikke nok midler på driftskontoen til å utføre arbeidet.

Styret foreslår at det vedtas en låneramme på inntil kr 1 800 000,- for å gjennomføre de ulike punktene over de neste 2 årene.

Vedlagt i innkallingen ligger en oversikt over hva dette vil utgjøre i renter og avdrag per måned med en nedbetalingsplan over 30 år. Det er tatt utgangspunkt i en rente på 5 %.

Styrets innstilling

Styrets ansvar er å ivareta vedlikeholdet av Borettslaget og Sameiet i Frederik Glads gate 19. Det anbefales at vedlikeholdet finansieres ved et låneopptak for å fordele kostnadene over 30 år.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar en låneramme på kr 1 800 000,- med nedbetaling over 30 år. Banken får prioritet foran innskuddene hvis det er nødvendig.

Vedlegg

6. Oversikt lån per andel FG19 (1).pdf

Sak 10

Avtale for Obos Nøkkelen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Styret har innhentet tilbud på Obos Nøkkelen. Kostnaden for å installere løsningen på ytterdøren er ca. kr 1000,- og så betaler hver leilighet kr 17,- per måned.

Dette er en løsning som er nyttig både for de som bor i Frederik Glads gate 19 og styret. Informasjon i eget skriv og på nettside <https://www.obos.no/boligselskap/eiendomsforvaltning/mobilnøkkel>

Styrets innstilling

Styret mener dette er en god løsning og at borettslaget bør stemme for at Sameiet Frederik Glads gate 19 aksepterer avtalen.

Forslag til vedtak

Borettslaget aksepterer tilbudet og sameiet inngår en avtale for mobilnøkkelen.

Vedlegg

7. Subsidieringsordning mobilnøkler fra OBOS (1).pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges inntil 3 styremedlemmer for 2 år, og inntil 2 varamedlemmer for 1 år.

Hvis noen ønsker å stille til valg som varamedlem så kan kandidaten foreslås frem til og på møtet 1. april.

Innstilling

Styret utvider med et styremedlem, så det blir 3 styremedlemmer i tillegg til en styreleder og eventuelt et varamedlem.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Øystein Solbakk Harbitz

Øystein flyttet inn i Frederik Glads gate 19 i november og er 29 år. Han har vært i forsvaret i mange år, og er mye på reise. Interesser ellers er ski og sykkel. Selv om han ikke har sittet i et styre tidligere, så er han engasjert i det som er rundt seg og ønsker å bidra til styret for å få ting gjort. Øystein ønsker at dette skal være et godt sted å bo for alle.

- Torill Loftstad

Torill har vært styremedlem i fere år og passer på bomiljøet, arrangerer dugnader og kontrollerer at alt er som det skal i bygget. Hun jobber som lærer og har bodd i Frederik Glads gate 19 en god stund.



Styrets årsrapport

Årsmelding fra styret

Styret har gjennomført flere styremøter og behandlet en rekke saker siden generalforsamlingen våren 2024. Oppgavene har blitt fordelt fortløpende, og vi har hatt kontinuerlig dialog via e-post og telefon.

Styret kan kontaktes på e-post: frederikgladsgate19@styrommet.no eller ved å sende en melding på Vibbo.

Økonomien i borettslaget må ses i sammenheng med årsregnskapet til sameiet. De fleste kostnader betales og føres inn i sameiets regnskap, og andelseierne dekker sin del av kostnadene gjennom borettslaget. Disponible midler per 31.12 var kr 178 905, som viser resultatet etter fradrag for avdrag. På grunn av økte kostnader, inkludert kommunale avgifter, forsikring og varer og tjenester, ble felleskostnadene justert opp med 5 % fra 1.1.2025.

Styreleder er ekstern, og styret endret i 2024 avtalen med Obos forretningsfører til en avtale uten fast rådgiver. Dette resulterte i en årlig besparelse på kr 49 2017,- ved at styret selv utfører flere oppgaver. Det er heller ingen avtale for noen vaktmester. Det er boere har tatt ansvar for en del av oppgavene, og styret selv gjennomfører HMS-runder. Dette gir en årlig besparelse på ca. kr 40 000,-.

Saker styret har behandlet i perioden:

- Gjennomført kontroll av el-anlegget, som avdekket flere avvik i sikringsskap og fellesarealer.
- Utført kontroll på brannvarslingsanlegget.
- Skiftet ut inngangsdørene til alle leiligheter som hadde eldre dører.
- Organisert dugnad hvor det ble plantet blomster og utført malerarbeid i bakgården og foran bygget.
- Fått godkjent loftsleilighetene, som nå er slått sammen til totalt tre enheter (opprinnelig bygget fem leiligheter som ikke ble godkjent av kommunen).
- Renset taket for mose og skitt som kan føre til frostskafer og lekkasjer. Det ble i tillegg montert beslag over sveiset papp på begge sider mot nabobygg for å hindre fremtidige lekkasjer.
- Utbedret en lekkasje fra en balkong til en underliggende leilighet. Selv om balkongene er i god stand, må vedlikehold av dekket påregnes innen de neste fem årene for å forhindre nye lekkasjer.
- Revidert borettslagets vedtekter og utarbeidet et forslag til nye.
- Gjennomført HMS kontroller og sjekket fellesarealer



FREDRIK GLADSGATE BORETTSLAG ORG.NR. 916 160 453, KUNDENR. 7650

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap 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 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		156 398	212 791
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		133 354	80 477
Fradrag for avdrag på langs. lån	11	-220 514	-238 884
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		109 667	102 015
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		22 507	-56 393
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		178 905	156 398

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		671 354	218 682
Kortsiktig gjeld		-492 449	-62 284
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		178 905	156 398



FREDRIK GLADSGATE BORETTSLAG ORG.NR. 916 160 453, KUNDENR. 7650

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 502 908	1 339 932	1 506 000	1 567 000
Andre inntekter		0	84	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 502 908	1 340 016	1 506 000	1 567 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-8 995	-9 993	-9 000	-10 000
Regnskapsførerhonorar		-41 813	-53 715	-40 000	-43 000
Konsulenthonorar	4	-1 455	-6 978	0	-2 000
Drift og vedlikehold	5	-7 134	-17 118	0	0
Kommunale avgifter		0	-10 153	0	0
Kostnader sameie	10	-1 043 625	-928 643	-911 900	-2 000 000
Andre driftskostnader	6	-3 653	-3 315	-3 000	-3 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 106 674	-1 029 915	-963 900	-2 058 000
DRIFTSRESULTAT		396 234	310 101	542 100	-491 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	7	19 625	14 534	0	0
Finanskostnader	8	-282 506	-244 159	-272 000	-272 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-262 881	-229 625	-272 000	-272 000
ÅRSRESULTAT		133 354	80 477	270 100	-763 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		133 354	80 477		



FREDRIK GLADSGATE BORETTSLAG ORG.NR. 916 160 453, KUNDENR. 7650

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	9	56 470 250	56 470 250
Tomt		24 000 000	24 000 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	10	285 505	395 172
SUM ANLEGGSMIDLER		80 755 755	80 865 422
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 710	4 802
Kundefordringer		403 116	0
Driftskonto OBOS-banken		264 528	213 880
SUM OMLØPSMIDLER		671 354	218 682
SUM EIENDELER		81 427 109	81 084 104
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 27 * 5000		135 000	135 000
Opptjent egenkapital		2 161 903	2 028 550
SUM EGENKAPITAL		2 296 903	2 163 550
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	11	4 667 507	4 888 021
Borettsinnskudd	12	73 970 250	73 970 250
SUM LANGSIKTIG GJELD		78 637 757	78 858 271
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 293	19 146
Leverandørgjeld		399	506
Påløpte renter		24 131	24 260
Påløpte avdrag		18 374	18 372
Annen kortsiktig gjeld	13	434 252	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		492 449	62 284
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		81 427 109	81 084 104
Pantstillelse	14	80 470 250	80 470 250
Garantiansvar	10	31 299	24 279

Oslo, __. __. 2025

Styret i Fredrik Gladsgate Borettslag

Cathrine Karlsen

Lina Lam

Torill Lofstad

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for 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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	902 491
Lån	491 289
Kabel-TV	100 178
Dugnad	15 550
Avregning dugnad	-6 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 502 908

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 995.

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 455
SUM KONSULENTHONORAR	-1 455

**NOTE: 5****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 440
Kostnader dugnader	-1 694
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-7 134

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

NOTE: 6**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-607
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 701
Velferdskostnader	-290
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 653

NOTE: 7**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 143
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	490
Andre renteinntekter	17 992
SUM FINANSINNTEKTER	19 625

NOTE: 8**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-282 506
SUM FINANSKOSTNADER	-282 506

NOTE: 9**BYGNINGER**

Tilgang 2015	56 470 250
SUM BYGNINGER	56 470 250

Tomten ble kjøpt i 2015 og utgjør deler av gnr. 224, bnr. 150.

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

NOTE: 10**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 2860/4014 deler av Sameiet Frederik Glads Gate 19.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Sameiet Frederik Glads Gate 19 som utgjør kr 31 299.

Selskapets andel i Sameiet Frederik Glads Gate 19 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Sameiet Frederik Glads Gate 19 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

**NOTE: 11****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB

Lånet er et serielån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,89 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-6 500 000
Nedbetalt tidligere	1 611 979
Nedbetalt i år	220 514
	-4 667 507
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 667 507

NOTE: 12**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-73 970 250
SUM BORETTSINNSKUDD	-73 970 250

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Kapitalinnkalling, avsatt til utbetaling til SE Frederik Glads gate 19	-434 252
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-434 252

NOTE: 14**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	73 970 250
Pantelån	4 667 507
Påløpte avdrag	18 374
TOTALT	78 656 131

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	56 470 250
Tomt	24 000 000
TOTALT	80 470 250

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til FREDRIK GLADSGATE BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 borettslaget evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-02 12:20:14 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: YN2SN-FUN32-UVT5D-JCEJ3-H4EUA-LBCY3

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 forseglest 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 signatørens 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.

17 av 47



SAMEIET FREDERIK GLADS GATE 19 ORG.NR. 912 537 005, KUNDENR. 7172

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 048 260	1 048 260	1 144 200	1 193 000
Ladeinntekter EL-bil		24 594	40 114	40 000	35 000
Andre inntekter	3	100 000	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 172 854	1 088 374	1 184 200	1 228 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-23 261	-25 940	-24 000	-21 000
Styrehonorar	5	-165 000	-184 000	-170 000	-170 000
Revisjonshonorar	6	-8 995	-12 290	-7 000	-10 000
Regnskapsførerhonorar		-44 016	-81 333	-42 000	-46 000
Konsulenthonorar	7	-9 395	0	-15 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-490 531	-321 354	-176 500	-1 463 000
Forsikringer		-168 345	-158 286	-170 000	-200 000
Kommunale avgifter	9	-280 228	-138 650	-160 000	-320 000
Energi/fyring		-70 317	-119 934	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-121 830	-122 823	-130 000	-128 000
Andre driftskostnader	10	-85 298	-102 935	-133 000	-73 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 467 216	-1 267 544	-1 127 500	-2 551 000
DRIFTSRESULTAT		-294 362	-179 170	56 700	-1 323 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	26 974	25 252	0	0
Finanskostnader	12	-263	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		26 711	25 252	0	0
ÅRSRESULTAT		-267 651	-153 918	56 700	-1 323 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-267 651	-153 918		



**SAMEIET FREDERIK GLADS GATE 19
ORG.NR. 912 537 005, KUNDENR. 7172**

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 630	241
Kundefordringer		85 744	0
Driftskonto OBOS-banken		152 284	129 592
Skattetrekkskonto OBOS-banken		8 600	6 416
Sparekonto OBOS-banken		8 875	308 383
SUM OMLØPSMIDLER		257 133	444 633
SUM EIENDELER		257 133	444 633
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		133 054	400 705
SUM EGENKAPITAL		133 054	400 705
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		1 265	3 355
Leverandørgjeld		25 650	31 572
Skyldige offentlige avgifter	13	11 420	9 001
Annen kortsiktig gjeld	14	85 744	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		124 079	43 928
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		257 133	444 633
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2025

Styret i Sameiet Frederik Glads Gate 19

Cathrine Karlsen

Lina Lam

Torill Lofstad

**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 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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	855 072
Bredbånd	123 648
Garasje	69 540
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 048 260

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Ekstra kapitalinnkalling	100 000
SUM ANDRE INNETEKTER	100 000

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-23 261
SUM PERSONALKOSTNADER	-23 261

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 165 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 995.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 395
SUM KONSULENTHONORAR	-9 395

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-395 003
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-625
Drift/vedlikehold heisanlegg	-55 995
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 905
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-5 682
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-4 321
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-490 531

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-199 526
Renovasjonsavgift	-80 702
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-280 228

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 471
Vaktmestertjenester	-30 233
Renhold ved firmaer	-45 456
Andre fremmede tjenester	-369
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 670
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-85 298

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	804
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 875
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	70
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 225
SUM FINANSINNTEKTER	26 974

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-263
SUM FINANSKOSTNADER	-263



NOTE: 13

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-8 600
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-11 420

NOTE: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Kapitalinnkalling nye dører	-85 744
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-85 744



VEDTEKTER

for Fredrik Gladsgate Borettslag org. nr. 916 160 453

vedtatt på stiftelsesmøtet den 15.10.2015, sist endret den 1.april 2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5000,-.

(2) Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier



- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget. **Det er ingen forkjøpsrett i borettslaget**
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.
- (3) Neker borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:



Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.

Andelseieren er en juridisk person.

Andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.

Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.

Det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

4. Vedlikehold

4-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Innsiden av vinduer, veranda og ytterdører til boligen er også andelseiers vedlikeholdsplikt.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense sluk på balkonger.



- (4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
- (5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.
- (7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (8) Ny andelseier har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i andelen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av tidligere andelseier.

4-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen som radiatorer, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets vedlikeholdspunkt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (3) Borettslagets vedlikeholdspunkt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, balkongdører og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdspunkt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdspunkt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.



5-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

5-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantessikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter forsinkelsesrenteloven.

6-2 Borettslagets pantessikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp. Grunnbeløpet som gjelder på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført skal legges til grunn for beregningen. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det har innkommet en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer med inntil to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg.

7-2 Styrets oppgaver



(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet eller tenkt benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

7-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.



8-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuell årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet



(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

9-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

9-3 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andre andelseiere eller laget.

10. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

10-1 Vedtektsendringer

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

10-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



**VEDTEKTER
FOR
FREDRIK GLADSGATE BRL**

§ 1. Lagets navn

Lagets navn er Fredrik Gladsgate borettslag med forretningskontor i Oslo.

§ 2. Lagets formål

- 1) Laget er et frittstående borettslag og har til formål å skaffe andelseierne bolig ved å gi borettslag til andelseierne i de bygg laget eier.
- 2) Videre har laget til formål å delta i, organisere og forvalte andre tiltak som har sammenheng med hovedformålet. (brl. § 1-1).

§ 3. Andeler og andelseiere

- 1) Borettslagets andelskapital er NOK 135 000 fordelt på 27 andeler pålydende NOK 5000.
- 2) Bare fysiske personer (enkelpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Juridiske personer kan likevel tegne og eie andeler i samsvar med borettslagsloven §§ 4-2, 4-3 og 2-13.

Ingen fysiske personer (enkelpersoner) kan eie mer enn en andel. Juridiske personer som blir medlemmer av borettslaget kan erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én, av andelene i borettslaget.

Bestemmelsen i første avsnitt under dette punkt om vilkår for å være andelseier gjelder med unntak for tilfeller hvor:

- a. En kreditor erverver en andel for å redde sin fordring som er sikret med pant i andelen, eller
- b. Noen erverver en andel som ellers ville forbli usolgt i lengre tid.

Andel ervervet i medhold av bestemmelsens andre ledd punktene a. og b. må selges videre innen to år. Fristen regnes fra borettslagets godkjenning av andelseieren. (se også borettslagsloven § 4-2 (2))

- 3) Enhver andelseier skal få utlevert lagets vedtekter.

§ 4. Overføring av andeler



En andelseier har fri rett til å overdra sin andel, og det foreligger ingen forkjøpsrett til andre andelseiere i borettslaget.

§ 5. Overlatelse av bruken

- 1) En andelseier kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre enn etter følgende regler:
 - a. En andelseier som selv bor i boligen kan overlate bruken av deler av boligen til andre.
 - b. En andelseier kan med styrets samtykke overlate bruken av hele boligen til andre i inntil tre år dersom andelseieren eller et medlem av brukerhusstanden, som ektefelle, slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen selv i minst ett av de to siste årene. Godkjenning kan nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det, eller dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.
- 2) En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen i følgende tilfeller:
 - a. Andelseieren er en juridisk person.
 - b. Andelseieren skal være midlertidig borte i forbindelse med arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
 - c. Et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn til andelseieren eller ektefellen.
 - d. Bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3, andre ledd.

Godkjennelse kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det.
- 3) Brukeren regnes som godkjent dersom laget ikke har sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknad er kommet frem til laget.
- 4) Andelseieren må overholde sine plikter overfor laget selv om bruken er overlatt til andre. En fysisk andelseier skal holde laget orientert om hvor det er mulig å få tak i ham når bruken er overlatt til andre. Er juridisk andelseier skal peke ut en fysisk person som fullmektig.
- 5) Dersom bruken overlates i strid med bestemmelsene her, eller vilkårene for bruksoverlatelse ikke lenger er til stede, kan laget pålegge brukeren å flytte, og eventuelt kreve tvangsfravikelse etter tvangsfullbyrdsloven kapittel 13. Tvangsfravikelse etter samme lov kan også kreves dersom brukeren oppfører seg på en måte som er til fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller til sjananse for andre brukere av eiendommen.
- 6) Bruksrettigheter til boligen faller bort når andelen skifter eier. Bruksrett etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3, andre ledd, faller bort etter vanlig regler om hefte. Slik bruksrett har vern uten registrering mot andelseierens kreditorer og senere frivillig rettsstiftelse av andelen. Forkjøpsrett som er



vedtektsfestet utløses ikke før bruksretten har falt bort. Faller bruksretten bort på grunn av eierskifte, kan brukeren kreve erstatning etter reglene i borettslagslovens § 5-3 flg.

§ 6. Bruksrett

- 1) En andelseier har rett og plikt til å få en bruksrett på en bolig i lagets bygg.

Andelseiernes andel og borettsbevis/partialobligasjon er pantsatt til borettslaget som sikkerhet for deres forpliktelser overfor laget.

§ 7. Ektefelles og andre husstandsmedlemmers rettigheter ved samlivsbrudd

- 1) Ektefelle som etter separasjon eller skilsmisse alene inntreer i husleiekontrakt eller avtale om rett til å opprette husleiekontrakt uten å eie eller erverve andelen, har forkjøpsrett dersom andelen med borettsinnskudd overdras, og rett til å overta andelen med borettsinnskudd etter skjønn dersom andelen med borettsinnskudd på annen måte overføres til andre. Det samme gjelder for medlem av andelseierens husstand som har rett til å opprette slik leiekontrakt etter regle husstandsfellesskapslovens § 3, forutsatt at vilkårene i § 1 i nevnte lov er oppfylt. For overtakelsesbeløpet kan kreves henstand mot pant i andel og borettsinnskudd. Fordringen forrentes med lovens rente og kan fra begge parter sies opp med seks måneders varsel.
- 2) Gjøres retten ikke gjeldende innen en måned etter at melding er mottatt om at andelen er overført til andre, faller den bort. Samtidig faller den tilkjente leierett bort. Meldingen skal være skriftlig og angi fristen for å gjøre retten gjeldende samt de følger det har at fristen oversittes.

§ 8. Styret

- 1) Laget ledes av et styre som består av en leder som velges ved særskilt valg, og av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer. Bare fysiske personer kan være styremedlem.

Generalforsamlingen velger styret.

- 2) Funksjonstiden for styremedlemmene er et år.
- 3) Styremedlemmer kan gjenvelges.
- 4) Et styremedlem kan fjernes før utløpet av funksjonstiden etter vedtak av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 9. Styrets oppgaver



- 1) Styret skal holde styremøter så ofte som ledelsen og kontrollen av lagets anliggender tilsier.
- 2) Styremøte sammenkalles av lederen. Krever et styremedlem eller forretningsføreren at det skal holdes styremøte, skal lederen uten opphold etterkomme kravet.
- 3) Styremøtet ledes av lederen, og i hans fravær av nestlederen. Er disse ikke til stede velger styret en møteleder.
- 4) Styret er vedtaksført når minst halvparten av medlemmene er tilstede. Styret treffer sine vedtak med alminnelig flertall av de møtende medlemmer. De som stemmer for beslutningen må likevel alltid utgjøre minst halvparten av samtlige styremedlemmer. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.
- 5) Det føres protokoll over styrets forhandlinger. Denne skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.
- 6) Styret skal lede lagets virksomhet i samsvar med lov og vedtekter og etter de forskrifter og pålegg som generalforsamlingen eller andre organer har gitt i medhold av lov eller vedtekter. Styret skal treffe alle bestemmelser som ikke i lov eller vedtekter er lagt til andre organer.
- 7) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer har samtykket gjøre vedtak om:
 1. Ombygge, påbygge eller rive de hus laget eier, bygge nye boliger, selge eller kjøpe fast eiendom eller på annen vesentlig måte endre bebyggelsen eller tomten.
 2. å ta opplån som skal skres med pant med prioritet foran innskuddene
 3. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
 4. Gjennomføre tiltak som går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 prosent av den årlige husleie.
- 8) Lagets firma tegnes av styrets medlemmer hver for seg.
- 9) Styret kan gi prokura.

§ 10. Generalforsamlingen

- 1) Den øverste myndighet i laget utøves av generalforsamlingen. Generalforsamlingen ledes av styrets leder med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.
- 2) Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30. juni.



- 3) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig. Likeså skal generalforsamlingen innkalles når revisor eller minst en tiendedel, dog minst tre av andelseierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.
- 4) Innkallingen til ordinær så vel som ekstraordinær generalforsamling ska skje ved skriftlig varsel til de andelseiere med varsel på minst 8, høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan likevel hvis nødvendig innkalles med kortere frist, som dog skal være minst tre dager. Innkallingen skal angi hvilke saker som ønskes behandlet.
- 5) Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn dem som er bestemt angitt i innkallingen. Unntak gjelder for beslutning av innkallelse til ny generalforsamling til avgjørelse av forslag fremsatt i møtet. Skal et forslag som etter loven må vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallelsen. Styret skal meddele andelseierne en fast dato for innlevering av forslag.
- 6) Generalforsamlingen innkalles av styret.

§ 11. Saker som skal behandles på generalforsamlingen

- 1) På ordinær generalforsamling skal følgende saker behandles:
 1. Konstituering
 - a) Opptaking av navnefortegnelse.
 - b) Valg av sekretær og to personer til å undertegne protokollen.
 - c) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn.
 2. Årsberetning fra styret.
 3. Årsoppgjøret, herunder spørsmål om anvendelse av overskudd eller dekning av tap.
 4. Godtgjøring til styret og revisor.
 5. Valg av styremedlemmer
 6. Andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Årsoppgjøret og årsberetningen skal leses opp i generalforsamlingen med mindre annet blir enstemmig besluttet.

- 2) Revisors beretning skal alltid leses opp.

§ 12. Vedtak på generalforsamlingen



- 1) Hver andelseier har en stemme uansett antall medlemmer. Andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Hvor flere eier én andel i fellesskap skal likevel én fullmektig kunne møte på vegne av disse.
- 2) Med de unntak som av loven eller vedtektene treffes alle beslutninger med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Blanke stemmer teller ikke. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. Har han ikke stemt, eller det gjelder valg, avgjøres saken ved loddtrekning.
- 3) Skal et forslag som må vedtas med minst to tredjedelers flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.
- 4) Valg skal foregå skriftlig i fall det foreligger flere forslag og møtelederen eller minst en tiendedel av de frammøtte andelseierne krever det.
- 5) Det føres protokoll over generalforsamlingen hvor alle vedtak føres inn. Protokollen underskrives ved møtets slutt av møtelederen, sekretæren og de to som ble valgt til å undertegne protokollen.

§ 13. Forretningsførsel

- 1) Forretningsførselen utføres i henhold til særskilt skriftlig kontrakt.

§ 14. Regnskap, årsoppgjør og årsberetning

- 1) Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og for at det ved hvert regnskapsårs avslutning blir framlagt årsoppgjør og årsberetning. Regnskapsåret følger kalenderåret.
- 2) Årsoppgjør og årsberetning for foregående kalenderår skal være fremlagt innen 30. april.
- 3) I årsberetningen skal styret gi opplysninger om forhold som er av viktighet ved bedømmelsen av lagets virksomhet og stilling som ikke framgår av årsoppgjøret. Dette gjelder også forhold som er inntrådt etter utgangen av regnskapsåret. Årsberetningen skal også inneholde styrets forslag til anvending av disponible midler.
- 4) Årsoppgjøret og årsberetningen skal innen åtte dager før den ordinære generalforsamling sendes til enhver andelseier med kjent oppholdssted.
- 5) Årsberetning og årsregnskap skal underskrives av styret og forretningsfører.

§ 15. Revisjon

- 1) Borettslaget skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Revisor velges av generalforsamlingen.



- 2) Revisor skal revidere den løpende bokføring, påse at årsoppgjøret er oversiktlig, fullstendig og tilstrekkelig spesifisert, at det stemmer med gjeldende lov, vedtektene og lagets bøker, og at det sammenholdt med årsberetningen gir et riktig inntrykk for lagets stilling og for resultatet av driften i regnskapsåret.
- 3) Gjeldende generalforsamling kan gi revisor pålegg og instruksjoner med hensyn til revisjonen.
- 4) Revisors godtgjørelse fastsettes av generalforsamlingen.

§ 16. Oppløsning

- 1) Vedtak om frivillig oppløsning av laget må, for å være gyldig, gjøres på to på hverandre følgende generalforsamlinger med minst 14 dagers mellomrom, hvorav en ordinær generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Er hele andelskapitalen tapt er det tilstrekkelig at en tredjedel av de avgitte stemmer er for oppløsning.
- 2) I forbindelse med beslutningen om oppløsning kan dog generalforsamlingen beslutte at lagets eiendeler i stedet skal overdras til et annet borettslag mot at andelseierne som vederlag blir andelseiere i det annet lag når dette lag etter slik overdragelse ikke vil få mer enn 150 andeler.
- 3) Når laget er besluttet oppløst skal virksomheten lovlig avvikles.
- 4) Det vises for øvrig til kapittel 13 i borettslagsloven om oppløsning og fusjon.

§ 17. Vedtektsendring

- 1) Vedtektsendringen kan bare besluttes av en generalforsamling med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. Hovedinnholdet av forslaget må være nevnt i innkallingen.



Andelsnummer	Lån	Ny fellesgjeld	Renter	avdrag
1	1635	76737	317	94
2	1491	69978	289	86
3	1107	51956	215	64
4	1491	69978	289	86
5	1708	80163	331	99
6	1708	80163	331	99
7	1708	80163	331	99
8	1708	80163	331	99
9	1178	55288	229	68
10	1708	80163	331	99
11	1708	80163	331	99
12	1731	81242	336	100
13	1178	55288	229	68
15	1731	81242	336	100
16	1731	81242	336	100
17	1178	55288	229	68
18	1443	67725	280	83
19	1731	81242	336	100
20	1731	81242	336	100
21	1731	81242	336	100
22	1178	55288	229	68
23	1562	73310	303	90
25	1297	60873	252	75
26	2980	139862	578	172
	38352	1800000	7442	2213



**Tilbud på
mobilnøkler fra
OBOS**

Mobilnøkler fra OBOS

Hundrevis av boligselskaper bruker i dag mobilnøkler fra OBOS. Med mobilnøkler kan beboerne i boligselskapet åpne fellesdører, garasjeport og private leilighetsdører med en app på mobilen. Det gjør hverdagen enklere for beboerne, er sikrere enn fysiske nøkler, og reduserer tid og kostnader for styret. Ikke rart dette systemet leveres på alle OBOS' nybygg. Nå tilrettelegger OBOS for at også dere kan modernisere låssystemet deres.

«Pose og sekk!»

OBOS' digitale låssystem installeres som et supplement, og benyttes parallelt med deres eksisterende lås og nøkkel-løsning. Det betyr at den vanlige nøkkelen eller brikken vil fungere som før dersom noen fortsatt vil bruke den.

Reduserte kostnader og økt sikkerhet

En mobilmøkkel er enkel å bruke og kan ikke mistes på samme måte som fysiske nøkler. I tillegg reduseres mekanisk slitasje. Boligselskapet sparer dermed kostnader knyttet til bestilling av fysiske nøkler og utskifting av slitte nøkkelsylindere. Det blir også færre tapte nøkler i omløp. Velg mobilnøkler også for sikkerhets skyld!



Vedlegg 7

ings... BOS (1).pdf

Inkluderte tjenester

Kontrollsenter på Styrerommet

Det kan være krevende å kontrollere antall fysiske nøkler i et boligselskap. Med mobilnøkkel fra OBOS kan styret enkelt se alle digitale nøkler og hvem som har tilgang hvor. Dere kan også fjerne tilganger med ett enkelt tastetrykk. Og hvorfor ikke dele nøkkel digitalt? Endelig slipper du å måtte være fysisk til stede for å slippe inn vaktmesteren, trappevask eller andre service- og tjenesteaktører.

Automatisk eierskifte

Eierskifte foregår automatisk slik at styret slipper administrasjon og nøkkelhåndtering ifm inn og utflytting. Når en beboer flytter ut mister vedkommende nøkkeltilgang, og når en beboer flytter inn ligger nøkkel allerede aktivert i appen.



Fremtidsrettet infrastruktur

Brukes av godkjente tjenesteleverandører for varelevering, postpakker og hjemmetjeneste, og man trenger ikke være hjemme for å slippe de inn. OBOS har gjennomført pilotprosjekter med bl.a Oda og Postnord, og her er det mye spennende på gang.

Nøkkeldeling

Beboerne kan enkelt dele permanente eller midlertidige digitale nøkler med andre. De kan for eksempel gi en permanent nøkkel til familien, mens håndverkeren som skal fikse vaskemaskinen kan få en midlertidig nøkkel som kun fungerer den aktuelle dagen. Alt dette styres enkelt fra appen Unloc, eller via Styrerommet.



Kostnad:

Prisen på mobilnøkler fra OBOS er satt lav slik at alle boligselskaper skal kunne henge seg på. Vi opererer også uten bindingstid slik at styret kan føle seg trygge og frie til å teste dette uten forpliktelser.

Boligselskapet betaler for samtlige leiligheter selv om ikke alle skulle benytte seg av løsningen. En slik oppgradering av låssystemet kan for øvrig settes på drifts- og vedlikeholdsbudsjettet og er en beslutning styret kan ta på egenhånd.

Månedspris pr. leil (ink mva)

17kr

Ingen bindingstid

Subsidieringsordning Høst 2024

Det er enkelt og bekymringsfritt å teste ut mobilnøkler fra OBOS. I en begrenset periode får dere nå også tilgang på en subsidieringsordning der **OBOS står for majoriteten av kostnadene forbundet med maskinvare og installasjon.** (Forutsetter elektronisk sluttstykke og tilgjengelig strømkilde tilknyttet døren, som feks callinganlegg eller porttelefon)

Boligselskapet betaler kun en egenandel på 950 kr ink. mva. pr. dør. Resterende fakturerer installasjonsselskapet til OBOS.

Si gjerne fra om dere ønsker å gi mobilnøkler et forsøk så bestiller vi opp installasjon for dere. Etter gjennomført installasjon sørger vi for en ryddig og oversiktlig «onboarding» slik at både styret og beboerne opplever seg ivaretatt og klare for den nye løsningen.

Ved evt oppsigelse er det ingen avbestillingsgebyrer eller skjulte kostnader. Bare en erfaring rikere 😊







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 1.04.25 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 6.04.25

Selskapsnummer: 7650 Selskapsnavn: FREDRIK GLADSGATE 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: _____



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Cathrine Karlsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</p> <p>Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne</p> <p>Som fører av protokollen ble Cathrine Karlsen foreslått. Som protokollvitner ble Lina Lam foreslått.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Generalforsamlingen vedtar styrehonoraret på kr 50 000. Dette betales fra Sameiet Frederik Glads gate 19.

- For
 Mot

Sak 7 Endring av vedtektene for borettslaget

Vedtektene vedtas med 2/3 flertall.

- For
 Mot

Sak 8 Endring av navn for Fredrik Gladsgate Borettslag

Generalforsamlingen vedtar at borettslaget endrer navn til Borettslaget Frederik Glads gate 19.

- For
 Mot

Sak 9 Låneopptak til vedlikehold

Generalforsamlingen vedtar en låneramme på kr 1 800 000,- med nedbetaling over 30 år. Banken får prioritet foran innskuddene hvis det er nødvendig.

- For
 Mot

Sak 10 Avtale for Obos Nøkkelen

Borettslaget aksepterer tilbudet og sameiet inngår en avtale for mobilnøkkelen.

- For
 Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Øystein Solbakk Harbitz
 Torill Loftstad



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.