



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 988 437 662  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: DET GLADE KVARTAL 1 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/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: 20.05.2025

### 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, 09.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 988437662

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 995 022	8 321 527
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 995 022</b>	<b>8 321 527</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		148 330	108 395
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 330	31 674
Annen driftskostnad		2 453 206	2 540 407
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 630 866</b>	<b>2 680 476</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 364 156</b>	<b>5 641 051</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		89 394	50 639
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>89 394</b>	<b>50 639</b>
Annen finanskostnad		1 218 844	993 451
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 218 844</b>	<b>993 451</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 129 450</b>	<b>-942 812</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>4 234 706</b>	<b>4 698 239</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 234 706</b>	<b>4 698 239</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 234 706</b>	<b>4 698 239</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 234 706	4 698 239
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 234 706</b>	<b>4 698 239</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		132 945 000	132 945 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		41 085	70 415
Sum varige driftsmidler		132 986 085	133 015 415
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		132 986 085	133 015 415
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		94 930	86 969
Andre fordringer		26 291	19 633
Sum fordringer		121 221	106 602
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 907 748	3 079 913
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 907 748	3 079 913
Sum omløpsmidler		4 028 969	3 186 515
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>137 015 054</b>	<b>136 201 930</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		8 200	8 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>8 200</b>	<b>8 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		81 801 752	77 567 047
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>81 801 752</b>	<b>77 567 047</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>81 809 952</b>	<b>77 575 247</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		21 510 114	24 965 036
Øvrig langsiktig gjeld		33 224 800	33 224 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>54 734 914</b>	<b>58 189 836</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>54 734 914</b>	<b>58 189 836</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		223 308	278 206
Leverandørgjeld		131 852	94 651
Annen kortsiktig gjeld		115 028	63 990
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>470 188</b>	<b>436 847</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>55 205 102</b>	<b>58 626 683</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>137 015 054</b>	<b>136 201 930</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 470378

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 988 437 662  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: DET GLADE KVARTAL 1 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: v/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: 20.05.2025

**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, 07.06.2025



Organisasjonsnr: 988 437 662  
DET GLADE KVARTAL 1 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 995 022	8 321 527
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 995 022</b>	<b>8 321 527</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		148 330	108 395
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		29 330	31 674
Annen driftskostnad		2 453 206	2 540 407
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 630 866</b>	<b>2 680 476</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5 364 156</b>	<b>5 641 051</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		89 394	50 639
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>89 394</b>	<b>50 639</b>
Annen finanskostnad		1 218 844	993 451
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 218 844</b>	<b>993 451</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 129 450</b>	<b>-942 812</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>4 234 706</b>	<b>4 698 239</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>4 234 706</b>	<b>4 698 239</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>4 234 706</b>	<b>4 698 239</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 234 706	4 698 239
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>4 234 706</b>	<b>4 698 239</b>



Organisasjonsnr: 988 437 662  
DET GLADE KVARTAL 1 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		132 945 000	132 945 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		41 085	70 415
Sum varige driftsmidler		132 986 085	133 015 415
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		132 986 085	133 015 415
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		94 930	86 969
Andre fordringer		26 291	19 633
Sum fordringer		121 221	106 602
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 907 748	3 079 913
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 907 748	3 079 913
Sum omløpsmidler		4 028 969	3 186 515
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>137 015 054</b>	<b>136 201 930</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		8 200	8 200



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>8 200</b>	<b>8 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	81 801 752	77 567 047
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>81 801 752</b>	<b>77 567 047</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>81 809 952</b>	<b>77 575 247</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	21 510 114	24 965 036
Øvrig langsiktig gjeld	33 224 800	33 224 800
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>54 734 914</b>	<b>58 189 836</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>54 734 914</b>	<b>58 189 836</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	223 308	278 206
Leverandørgjeld	131 852	94 651
Annen kortsiktig gjeld	115 028	63 990
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>470 188</b>	<b>436 847</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>55 205 102</b>	<b>58 626 683</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>137 015 054</b>	<b>136 201 930</b>



Organisasjonsnr: 988 437 662  
DET GLADE KVARTAL 1 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5538

DET GLADE KVARTAL 1 BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i DET GLADE KVARTAL 1 BORETTSLAG

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 20. mai kl. 10:00 og lukker 23. mai kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5538>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på [vibbo.no](https://vibbo.no)
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Endring av vedtektene
7. Endring av husordensreglene
8. Opprydding sykkelrom
9. Innbruddsikker ståldør sykkelrom i garasje U2
10. Sette inn vindu i yttervegg
11. Søknad om vindu på bodrom leilighet 304
12. Etablering av air conditon /varmepumpesystem i 6 etasje.
13. Standardisert løsning for varmepumper i øverste etasje
14. Alarmsystem boder



15. Alarmsystem boder

16. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i DET GLADE KVARTAL 1 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.

Forslag til vedtak  
Kristina Bennin er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Jens Erik Jacobsen og Katinka Perrott Arntsen er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

#### Vedlegg

1. 5538 Det Glade Kvartal I Brl.pdf
2. 5538 DET GLADE KVARTAL 1 BORETTSLAG Årsregnskap.pdf

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 130 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000

Sak 6

### Endring av vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker å tydeliggjøre vedtektene i forhold til bygningsmessige arbeider og har lagt inn et nytt punkt 4-3 (3).

Bygningsmessige endringer, herunder innsetting av nye vinduer og dører er ikke tillatt uten etter vedtak med 2/3-dels flertall på generalforsamlingen, se §8.3 (1).

Styret ønsker også å presisere at varmpumper ikke tillates oppsatt uten styret samtykke. pkt 4-3 (4) får lagt til varmpumpe.

#### Styrets innstilling

Vedtektene får nytt punkt 4-3 (3).

Bygningsmessige endringer, herunder innsetting av nye vinduer og dører er ikke tillatt uten etter vedtak med 2/3-dels flertall på generalforsamlingen, se §8.3 (1).

pkt 4-3 (4) får lagt til varmpumpe



## Forslag til vedtak

Endring av vedtektene vedtas ved nytt punkt 4-3 (3). Bygningsmessige endringer, herunder innsetting av nye vinduer og dører er ikke tillatt uten etter vedtak med 2/3-dels flertall på generalforsamlingen, se §8.3 (1). pkt 4-3 (4) får lagt til varmpumpe

## Vedlegg

3. 5538 Utkast til endring av vedtekter.pdf

## Sak 7

### Endring av husordensreglene

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker å skjerpe inn reglene om støy ved at det legges inn ny formulering i husordensreglenes §2: Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må ikke skje etter kl. 16 på lørdag og på helligdager

Ved større private arrangementer og ved oppussing bør naboer varsles i god tid

## Forslag til vedtak

Husordensreglenes §2 endres til: Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må ikke skje etter kl 16 på lørdag og på helligdager Ved større private arrangementer og ved oppussing bør naboer varsles i god tid

## Vedlegg

4. 5538 Utkast til endring husordensregler.pdf

## Sak 8

### Opprydding sykkelrom

#### Forslag fremmet av:

Kenneth Andre Adolfsen

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Etablere årlig opprydding av sykkelrom. Det står mye gamle sykler som stjeler plass, mest sannsynlig forlatt av tidligere beboere.

#### Styrets innstilling

Opprydding av sykkelrom tas med i dugnad etter behov. Styret forplikter seg til å få fjernet etterlat gamle, ubrukte sykler.



## Forslag til vedtak

Rydde sykkelrom hver dugnad. Sykler som ikke er merket med bolignummer vil bli fjernet/solgt.

## Sak 9

### Innbruddsikker ståldør sykkelrom i garasje U2

#### Forslag fremmet av:

Kenneth Andre Adolfsen

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei!

Det foreslås å etablere dør i dette rommet, har selv opplevd tyveri her. Syklene hadde stått mye tryggere med en låst ståldør her.

#### Styrets innstilling

Styret gjør oppmerksom på at det kan være svært kostbart å installere en ståldør til sykkelrommet i U2. Åpningen har ikke et standardisert mål, og en spesialtilpasset ståldør kan potensielt bli veldig dyrt. Styret er bekymret for at et vedtak om en ståldør til sykkelrommet kan få større kostnad enn nytte. Styret vil derfor anbefale å stemme nei til dette forslaget. Styret kan likevel innhente pris på en dør til sykkelrommet. Styret har mottatt flere henvendelser angående sykkelrommet i U2, og det blir prioritert å gjennomføre utbedringer uavhengig av om dette forslaget får flertall eller ikke.

#### Forslag til vedtak

Etablere innbruddsikker dør i sykkelrommet i nedre plan av garasjen.

## Sak 10

### Sette inn vindu i yttervegg

#### Forslag fremmet av:

Hermann Steven Pettersen

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jeg ønsker å sette inn et vindu i ytterveggen, til høyre for inngangsdøren til leiligheten min. Det vil være det samme vinduet som er brukt på resten av bygget og derfor beholde estetikken som er. Jeg bor i første etasje og har lagt ved bilde av ytterdøren min. Vinduet vil da bli satt inn på samme måte som det står i forhold til andre dører, slik at det står i still med alle de andre dørene langs langsiden. Jeg har lagt med en enkel sketch av form og plassering av vinduet

#### Styrets innstilling



Fasaden og selve bygningskroppen er fellesareal og styret mener at slik fasadeendring bør unngås.

Tiltaket skaper også problemstillinger i forhold til vedlikeholdsansvar, og ansvar for eventuelle skader på bygget som skyldes tiltaket.

Styret fraråder generalforsamlingen å stemme ja til saken. Dersom generalforsamlingen vedtar forslaget vil styret lage en avtale med andelseier om vedlikeholdsansvar og ansvar for eventuelle fremtidige skader knyttet til tiltaket.

#### Forslag til vedtak

Søker vedtak om å kunne sette inn et vindu i ytterveggen.

#### Vedlegg

5. IMG\_6998.jpeg

6. IMG\_6998.jpeg

Sak 11

## Søknad om vindu på bodrom leilighet 304

#### Forslag fremmet av:

Gunn Beate Halveg

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Se vedlegg

#### Styrets innstilling

Fasaden og selve bygningskroppen er fellesareal og styret mener at slik fasadeendring bør unngås.

Tiltaket skaper også problemstillinger i forhold til vedlikeholdsansvar, og ansvar for eventuelle skader på bygget som skyldes tiltaket.

Styret fraråder generalforsamlingen å stemme ja til saken. Dersom generalforsamlingen vedtar forslaget vil styret lage en avtale med andelseier om vedlikeholdsansvar og ansvar for eventuelle fremtidige skader knyttet til tiltaket.

#### Forslag til vedtak

Søknad om vindu bodrom leilighet 304 godkjennes

#### Vedlegg

7. Til styret i DET GLADE KVARTAL 1 BORETTSLAG.pdf



Sak 12

## Etablering av air conditon /varmepumpesystem i 6 etasje.

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

### Styrets innstilling

Styret er negative til etablering av air-condition/varmepumper i borettslaget. Installasjonene skaper utfordringer ved at det bores i byggets fasade (som er fellesareal), og varmepumpe skaper kondens, som kan medføre vannskade på bygget. Det kan også være utfordringer med støy for naboer.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Etablering av air conditon /varmepumpesystem i 6 etasje.
- Mot Etablering av air conditon /varmepumpesystem i 6 etasje.

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Det godkjennes at eier får etablere anlegget som beskrevet og vist i vedlagt tegning på egen bekosting. for bruk i kjølemodus og varmemodus.
2. Det godkjennes at eier får etablere anlegget som beskrevet og vist i vedlagt tegning på egen bekosting kun for bruk i kjølemodus

### Vedlegg

8. varmepumpe tegning nils huus gate 2.pdf

Sak 13

## Standardisert løsning for varmepumper i øverste etasje

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dersom forslag om etablering av air-condition/varmepumpe blir vedtatt foreslås det at dette anlegget legges til grunn for standardisert løsning av etablering av varmepumper i øverste etasje av borettslaget (der behovet også er størst pga solstek og indre varme stigning i bygget.

### Forslag til vedtak

Dersom forslag om etablering av air-condition/varmepumpe blir vedtatt foreslås det at dette anlegget legges til grunn for standardisert løsning av etablering av varmepumper i øverste etasje av borettslaget (der behovet også er størst pga solstek og indre varme stigning i bygget.



Sak 14

## Alarmsystem boder

Forslag fremmet av:

Kenneth Andre Adolfsen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

### Styrets innstilling

Styret ønsker ikke at fellesutgifter økes på grunn av økte utgifter til vektertjeneste.

Vi har hatt ett innbrudd det siste året, og ett innbruddsforsøk som ikke ble gjennomført (dette var før vi satte inn nye tiltak).

Tiltak som er gjort for å hindre innbrudd det siste året er:

- nye hengelåsbeslag til bodene
- vedlikehold av felles dører
- montert forsterkede hengsler og innbruddssikker list på ytterdører for å hindre at dørene brekkes opp
- gjennomgang av alle systemnøkler og bedt beboere melde fra hvilke nøkler de har. Da kan vi slette nøkler som ikke er i bruk.

### a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Alarmsystem boder
- Mot Alarmsystem boder

### b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Etablere alarmsystem i alle boder med hørbar alarm, vektoverføring og med nøkkel som aktivator. Gjerne med mulighet for mobil varlsing til styret og/eller beboere.
2. Innhente tilbud men ikke vedta ytterligere foreløpig. Vedtak gjøres ved senere ekstraordinært møte på vibbo.
3. Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og fatte beslutning uten behandling i årsmøte.



Sak 15

## Alarmsystem boder

Forslag fremmet av:

Kenneth Andre Adolfsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

### Styrets innstilling

*Styret ønsker ikke at fellesutgifter økes på grunn av økte utgifter til vektertjeneste.*

*Vi har hatt ett innbrudd det siste året, og ett innbruddsforsøk som ikke ble gjennomført (dette var før vi satte inn nye tiltak).*

*Tiltak som er gjort for å hindre innbrudd det siste året er:*

- nye hengelåsbeslag til bodene*
- vedlikehold av felles dører*
- montert forsterkede hengsler og innbruddssikker list på ytterdører for å hindre at dørene brekkes opp*
- gjennomgang av alle systemnøkler og bedt beboere melde fra hvilke nøkler de har. Da kan vi slette nøkler som ikke er i bruk.*

### Forslag til vedtak

Dersom forslaget ikke stemmes ja på, tillates det at hvert enkelt bodområde med 2/3 flertall får montere opp eget alarmsystem i sitt bodområde. Styret må gis tilgang til systemet. Det må benyttes samme system i alle bodområdet så styret kun trenger 1 app å forholde seg til.

Sak 16

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

Det har ikke vært mulig å skaffe kandidat til ny styreleder. Styret har derfor tatt kontakt med en ekstern styreleder og innstille Øyvind Rutledal som ny styreleder for 2 år. Han stiller som betingelse et styrehonorar kr 150 000 som utbetales månedlig. Se vedlagte CV og tilbud.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Øyvind Rutledal  
Ekstern styreleder, tilknyttet Styre & ledelse (har avtale med OBOS).



**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Adrian Perrott
- Christine Mathisen Staurset
- Ida Julie Westheimer

**Vedlegg**

1. CV for Øyvind Rutledal.pdf
2. Oppgaveoversikt - styreleder.pdf
3. Presentasjon av mitt kandidatur til styrelederverv.pdf



## Styrets årsrapport

Styret takker for samarbeidet det siste året.

Borettslaget gikk økonomisk i pluss det siste året. Vi anbefaler at overskuddet brukes til å betale mer til byggets fellesgjeld, som ble opprettet den gang da bygget ble bygd. Bygget vårt er 20 år i år.

Noe av det som er gjennomført det siste året er:

- vedlikehold av vann, avløp og ventilasjon
- nye tyverisikre hengelåsbeslag på bodene
- forsterket ytterdørene (hengsler og beslag)
- nye parkbenker i bakgården
- nye heisbremseser
- vask av søppelrom
- beskjæring/trepleie av lønnetrærne i bakgården

Endringer i styret:

Christine og Adrian ønsker å fortsette som styremedlemmer og stiller til valg som styremedlemmer. Ida går av som leder, og stiller til valg som styremedlem. Anders forlater styret. Vi takker for innsatsen og samarbeidet.

Vi har en ekstern kandidat som stiller til valg som styreleder. Han heter Øyvind Rutledal og han har tidligere vært borettslagets rådgiver i OBOS. Vi tror at borettslaget vårt vil ha stor nytte hvis han blir valgt til styreleder. Da kan styremedlemmene fokusere mer på stedlige oppgaver, mens forvaltning og økonomi blir opprettholdt og ivare tatt.

Beste hilsen, styret i Det glade kvartal 1

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til DET GLADE KVARTAL 1 BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir 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.</li></ul>

**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

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Perneo Dokumentnøkkel: QXZK-N0LSE-VHXOE-HUPN1-M5MBB-2ZLSY



# PENNEO

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

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

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-03 13:11:12 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: CXIZK-NOLSE-VHXOE-HUPN7-M5M8B-ZZLSY

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 tilstjenesteleverandør.

Vedlegg 1

### 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.



## DET GLADE KVARTAL 1 BORETTSLAG ORG.NR. 988 437 662, KUNDENR. 5538

### 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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 749 668</b>	<b>1 220 537</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 234 706	4 698 239
Tilbakeføring av avskrivning	14	29 330	31 674
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 113 979	-2 231 667
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17	-1 340 943	-969 115
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>809 113</b>	<b>1 529 131</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 558 781</b>	<b>2 749 668</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		4 028 969	3 186 515
Kortsiktig gjeld		-470 188	-436 847
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>3 558 781</b>	<b>2 749 668</b>



## DET GLADE KVARTAL 1 BORETTSLAG ORG.NR. 988 437 662, KUNDENR. 5538

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		2 773 743	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	3 725 736	6 473 060	6 473 124	6 473 000
Andre inntekter	3	154 600	879 352	20 000	20 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>6 654 078</b>	<b>7 352 412</b>	<b>6 493 124</b>	<b>6 493 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-18 330	-13 395	-18 600	-19 000
Styreonorar	5	-130 000	-95 000	-131 600	-130 000
Avskrivninger	14	-29 330	-31 674	0	0
Revisjonshonorar	6	-9 064	-14 234	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-146 928	-139 725	-144 000	-151 000
Konsulenthonorar	7	-12 209	-171 290	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-608 610	-573 572	-885 000	-986 000
Forsikringer		-277 397	-259 269	-282 900	-332 000
Kommunale avgifter	9	-652 348	-587 630	-674 000	-768 000
Energi/fyring		-235 088	-287 884	-400 000	-375 000
TV-anlegg/bredbånd		-230 620	-221 646	-230 500	-240 000
Andre driftskostnader	10	-280 943	-285 158	-276 400	-288 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 630 866</b>	<b>-2 680 476</b>	<b>-3 066 000</b>	<b>-3 313 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:</b>		<b>4 023 213</b>	<b>4 671 936</b>	<b>3 427 124</b>	<b>3 180 000</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		1 340 943	969 115	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>5 364 156</b>	<b>5 641 051</b>	<b>3 427 124</b>	<b>3 180 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	89 394	50 639	0	0
Finanskostnader	12	-1 218 844	-993 451	-1 130 200	-1 150 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 129 450</b>	<b>-942 812</b>	<b>-1 130 200</b>	<b>-1 150 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>4 234 706</b>	<b>4 698 239</b>	<b>2 296 924</b>	<b>2 030 000</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 234 706	4 698 239		



## BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	128 159 000	128 159 000
Tomt		4 786 000	4 786 000
Andre varige driftsmidler	14	41 085	70 415
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>132 986 085</b>	<b>133 015 415</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Tap på krav	15	-38 022	-38 022
Restanser felleskostnader/kundefordringer		94 930	86 969
Forskuddsbetalte kostnader		59 153	57 655
Andre kortsiktige fordringer	16	5 160	0
Driftskonto OBOS-banken		575 672	1 322 377
Sparekonto OBOS-banken		3 332 076	1 757 536
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 028 969</b>	<b>3 186 515</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>137 015 054</b>	<b>136 201 930</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 82 * 100		8 200	8 200
Annen egenkapital	17	81 801 752	77 567 047
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>81 809 952</b>	<b>77 575 247</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	21 510 114	24 965 036
Borettsinnskudd	19	33 224 800	33 224 800
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>54 734 914</b>	<b>58 189 836</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		115 028	63 990
Leverandørgjeld		131 852	94 651
Påløpte renter		59 787	98 776
Påløpte avdrag		163 521	179 430
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>470 188</b>	<b>436 847</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>137 015 054</b>	<b>136 201 930</b>
Pantstillelse	20	142 836 800	142 836 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 29.04.2025

Styret i Det Glade Kvartal 1 Borettslag

Ida Julie Westheime/s/r

Adrian Rupert John Perrott/s/

Anders Ulfsnes/s/

Christine Mathisen Staurset/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.

### **SKATTETREKKS KONTO**

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**

Kapitalkostnader IN I	2 764 536
Felleskostnader	2 552 256
Lånekostnad	447 816
Energi	432 588
TV/Internett	218 448
Dugnadsgеbyr	54 120
Eiendomsskatt	20 508
Reg.kapitalkostnader IN I	9 207
Overført til kapitalkostnader	-2 773 743
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 725 736</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Garasjeleie 2023 + 2024	120 631
Opprydding kundereskontro	150
Utleie	33 600
Finexa (viderefakturert)	219
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>154 600</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-18 330
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-18 330</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 130 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 732, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 064.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 209
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-12 209</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-197 370
Drift/vedlikehold VVS	-196 838
Drift/vedlikehold elektro	-86 719
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 219
Drift/vedlikehold heisanlegg	-68 286
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 609
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 225
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 388
Egenandel forsikring	-18 000
Kostnader dugnader	-1 956
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-608 610</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-20 531
Vann- og avløpsavgift	-432 074
Renovasjonsavgift	-199 744
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-652 348</b>

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

Container	-2 065
Håndverktøy	-5 875
Lyspærer og sikringer	-2 835
Vaktmestertjenester	-163 115
Renhold ved firmaer	-92 116
Andre fremmede tjenester	-6 335
Andre kostnader tillitsvalgte	-732
Andre kontorkostnader	-1 093
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 213
Øreavrunding	6
Velferdskostnader	-469
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-280 943</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter bank	85 705
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 689
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>89 394</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-1 218 789
Renter på leverandørgjeld	-55
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 218 844</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Tilgang 2005	128 159 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>128 159 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2005.

Gnr.224/bnr.395 Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Trampoliner		
Tilgang 2017	176 080	
Avskrevet tidligere	-117 387	
Avskrevet i år	-17 608	
		41 085
Sykkelstativ		
Avgang 2019	70 331	
Avskrevet tidligere	-58 609	
Avskrevet i år	-11 722	
		0
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>41 085</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-29 330</b>
--------------------------------	----------------

**NOTE: 15****KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	
Tap på krav	-38 022
<b>SUM KUNDEFORDRINGER</b>	<b>-38 022</b>

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto, IN	5 160
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>5 160</b>

**NOTE: 17****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	69 063 589
Egenkapital fra IN tidligere	45 828 173
Egenkapital fra IN 2024	1 340 943
Reduksjon EK fra IN	-34 430 953
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>81 801 752</b>



Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.  
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

## NOTE: 18

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

#### HUSBANKEN

Renter 31.12:4,705%, løpetid 26 år

Opprinnelig, 2005 -99 712 000

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag 36 348 736

Nedbetalt i år, ordinære avdrag 2 004 782

Nedbetalt tidligere, IN 45 828 173

Nedbetalt i år, IN 1 340 943

-14 189 366

Lånet er et annuitetslån.

For ytterligere informasjon om

individuell nedbetaling av

fellesgjeld, se note 1.

#### OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,1 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021 -7 821 865

Nedbetalt tidligere 391 920

Nedbetalt i år 109 197

-7 320 748

### SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

**-21 510 114**

## NOTE: 19

### BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2005 -33 224 800

**SUM BORETTSINNSKUDD -33 224 800**

## NOTE: 20

### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 33 224 800

Pantelån 21 510 114

Beregnete IN-forpliktelser 12 738 163

**TOTALT 67 473 077**

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

Bygninger 128 159 000

Tomt 4 786 000

**TOTALT 132 945 000**





Det Glade Kvartal Borettslag

**Vedtekter  
for  
Det Glade Kvartal 1 Borettslag - Org. nr. 988 437 662**

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 15.06.2006  
Endret på ordinær generalforsamling 03.05.2017

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Det Glade Kvartal Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

### 1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

## 2. Andeler og andelseiere

### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.



Det Glade Kvartal Borettslag

## 2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.
- (3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (4) Neker styret å godkjenne erververen som bruker, 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.
- (5) 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.
- (6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## 3. Forkjøpsrett

### 3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

## 4. Borettsrett og overlating av bruk

### 4-1 Borettsretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene 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) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.



Det Glade Kvartal Borettslag

## 4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 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 husstandsfellesskapsloven.

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

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

## 4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) 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.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.



Det Glade Kvartal Borettslag

(3) Bygningsmessige endringer, herunder innsetting av nye vinduer og dører er ikke tillatt uten etter vedtak med 2/3-dels flertall på generalforsamlingen, se §8.3 (1).

~~(2)~~(4) Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser, varmepumper mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

## 5. Vedlikehold

### 5-1 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 dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, 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.

(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 eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.



Det Glade Kvartal Borettslag

## 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, 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.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og 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 vedlikeholdsplikt, 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.

## 5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfylder pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## 5-4 Forsikring

Borettslagets bygningsmasse er forsikret gjennom en bygningsforsikring.

(1) Skader som dekkes av forsikring  
Dersom forsikringsselskapet dekker utbedring av skaden, er det egenandel(er) å betale pr. skadetilfelle. Plikten til å dekke egenandelen følger den vedlikeholdsplikten som andelseierne har etter borettslagsloven. Etter borettslagsloven § 5 har den enkelte andelseier plikt til å vedlikeholde sin egen leilighet. Alt ytre vedlikehold av bygningene samt indre vedlikehold av fellesarealer tilligger borettslaget. Hvis skadeårsaken er borettslagets ansvarsområde, vil det være borettslaget som må dekke egenandelen(e).



## Det Glade Kvartal Borettslag

Dersom skadens opprinnelse sogner til en bestemt leilighet, er det andelseierens ansvar og å betale egenandelen(e).

(2) Skader som ikke dekkes av forsikring  
Dersom borettslagets bygningsforsikring ikke dekker skaden, må andelseieren selv dekke skaden hvis skaden skyldes noe som hører til vedkommendes ansvarsområde. Skyldes skaden derimot noe som tilligger borettslagets ansvar, er det borettslagets ansvar å dekke og utbedre skade.

(3) Følgeskader i naboens bolig  
Borettslaget er ansvarlig dersom skade skyldes bygningsmessige forhold eller ytre vedlikehold. Skyldes skaden mangler ved det indre vedlikeholdet i en leilighet, er det andelseiers ansvar å dekke egenandeler, og andre økonomiske heftelser for skadelidende part.

## 6. Felleskostnader og pantesikkerhet

### 6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

### 6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### 6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført.



Det Glade Kvartal Borettslag

## 7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

### 7-1 Mislighold

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

### 7-2 Pålegg om salg

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 borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

### 7-3 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 tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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



Det Glade Kwartal Borettslag

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

### 8-3 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 borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
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 borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### 8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## 9. Generalforsamlingen

### 9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### 9-2 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, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.



Det Glade Kvartal Borettslag

## 9-3 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. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

## 9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av 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

## 9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

## 9-6 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.

## 9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.



Det Glade Kvartal Borettslag

## 9-8 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddrekning.

## 10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

### 10-1 Inhabilitet

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

(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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### 10-2 Taushetsplikt

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

### 10-3 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 andelseiere eller borettslaget.

## 11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

### 11-1 Vedtektsendringer

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

### 11-2 Forholdet til borettslovene

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



## HUSORDENSREGLER FOR DET GLADE KVARTAL 1

Vedtatt på Generalforsamling 8.5.14

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og alle som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som brudd på husleiekontrakten, og kan føre til oppsigelse av denne.

### § 1 HENSIKT

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen borettslaget og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og felles utstyr, samt å bevare et enhetlig preg av eiendommen.

### § 2 HENSYNET TIL ØVRIGE BEBOERE

Enhver beboer plikter å påse at leiligheten brukes av alle slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere. Det må tas hensyn til alminnelige behov for hvile og søvn.

Det skal være alminnelig ro mellom kl.23.00-07.00.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må ikke skje etter kl 16 på lørdag på helligdager

Ved større private arrangementer og ved oppussing bør naboer varsles i god tid.

Det er ikke tillatt å røyke i fellesområdene innendørs.

### § 3 ORDEN I FELLESOMRÅDENE

Gjenstander som barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i fellesarealene slik at de er til hinder for rømningsveiene. Sykler kan plasseres i rommet ved siden av garasjeporten. Hensatte gjenstander vil bli fjernet og kastet for eiers regning og risiko. Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser, samt mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

### § 4 AVFALLSHÅNDTERING

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og annet fellesareal inkludert svalgangene er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og legges i egne avfallscontainere. Det er ikke tillatt å deponere annet enn alminnelig husholdningsavfall i søppelrommet. Hvis det ikke er plass til avfallet i containerne skal det oppbevares i leiligheten til containeren er tømt. Reduser volumet på søppelet så godt som mulig før det kastes. Avfall skal sorteres i henhold til kommunale bestemmelser. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelkassene unngås og evt. fjernes umiddelbart. Av samme årsak skal avfall ikke hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

### § 5 POSTKASSESKILT OG RINGEKLOKKETABLÅ

Hver enkelt andelseier plikter å påse at ringeklokketablået og postkassen er utstyrt med navn på beboer(e) av leiligheten. Kun skilt bestemt av styret godtas.



## § 6 ORDEN

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Beboer er ansvarlig for enhver skade som vedkommende påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle andelseierne til dugnad.

## § 7 FELLESAREALER

Det er ikke tillatt å sette opp private antenner på byggets fasade eller tak. Heller ikke andre ting som vil påvirke byggets utseende er tillatt montert. For markiser vil Styret fastsette en standard som andelseierne må rette seg etter.

## § 8 BRANNFØREBYGGENDE SIKKERHET

Hver enkelt andelseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukkingsapparat og en eller flere røykvarslere i boligen. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Andelseier er selv ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang per år.

Grilling på felles takterrasser er forbudt grunnet brannfare. Det er ellers ikke tillatt å bruke kullgrill, kun gassgrill eller elektrisk grill tillates.

## § 9 BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene rapporteres skriftlig til styret.

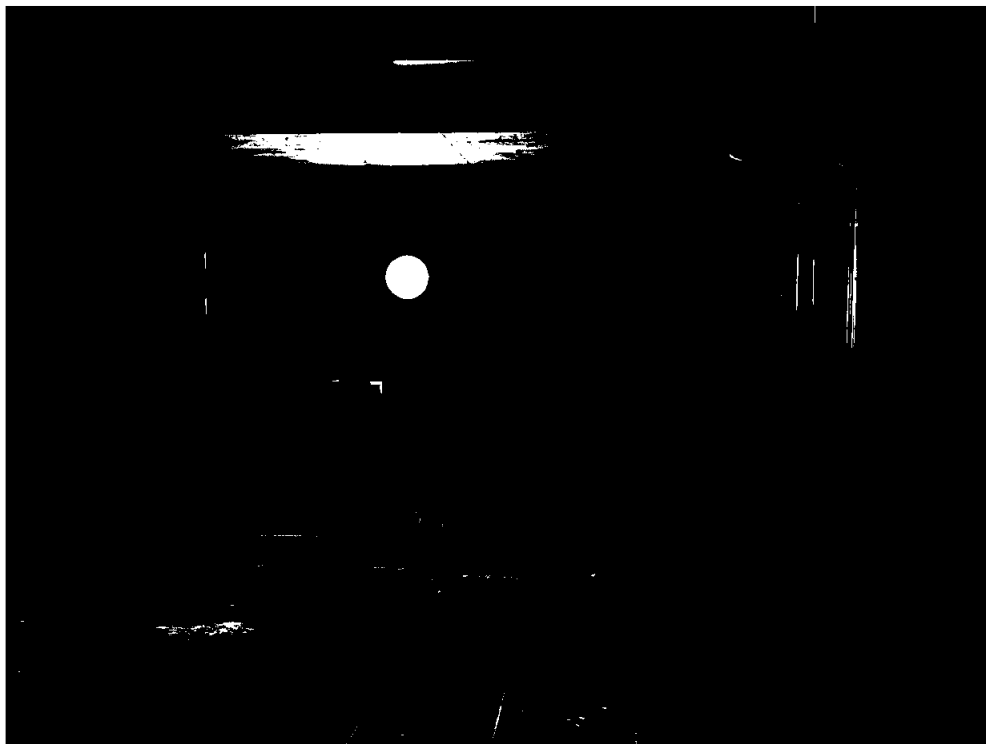
## § 10 ERSTATNINGSANSVAR

Andelseiere blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet.

Skader som påføres borettslagets eiendom skal snarest mulig meldes til styret.



Vedlegg 5 til sak 10. Sette inn vindu i yttervegg





Vedlegg 6 til sak 10. Sette inn vindu i yttervegg





Til styret i DET GLADE KVARTAL 1 BORETTSLAG

11.03.2025

## **Søknad om vindu på bodrom i leilighet 304**

Viser til kommunikasjon med styreleder på Vibbo sine sider om søknad på vindu på bodrom i leilighet 304.

Har fått avklart med styreleder at det ikke er søknadspliktig i henhold til Plan- og bygningsetaten. Viser til tidligere avklaringer med plan- og byggeetaten i sak 202313160. Se også sak 201808549 og sak 201304898 for tilsvarende søknader.

Ber om at saken tas opp i generalforsamling våren 2025 slik at styret kan få fullmakt til å godkjenne søknaden.

Når søknaden er godkjent vil arbeidet bli utføres av fagdyktige. Videre vil det settes inn vindu som i tilsvarende leiligheter. Se vedlegg 1 for spesifisering.

Med vennlig hilsen,  
Gunn Beate Halveg



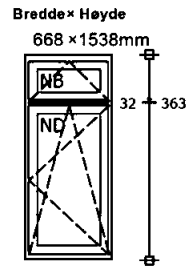
## Vedlegg 1



## LEVERANSESKJEMA - NO.0823131

Tegningene viser produktene sett utenfra

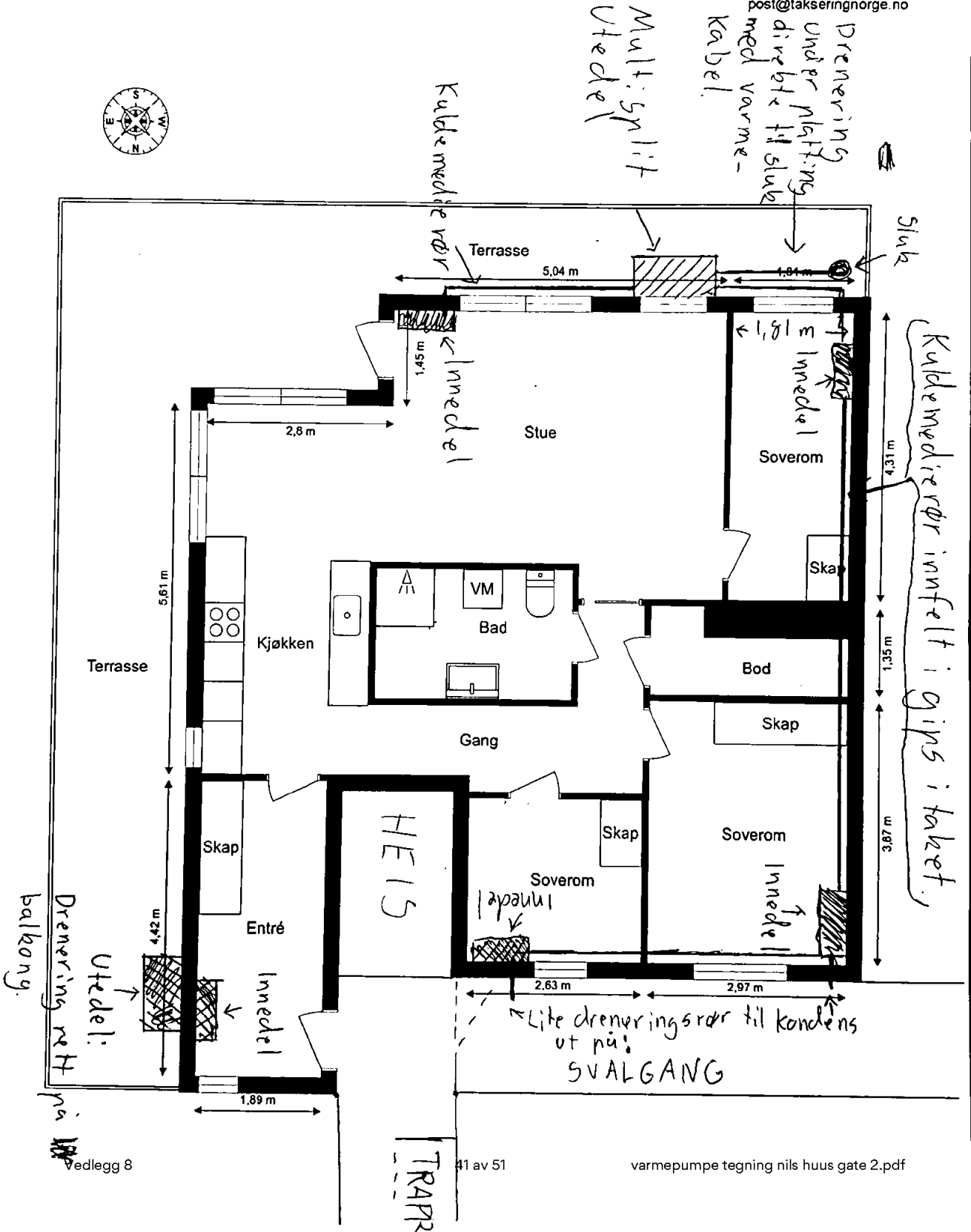
Lnr	Mrk	Ant	Beskrivelse
005	V1	1	<b>ND NTech Fagvindu</b> Utførelse 92 mm karm U-verdi produkt: 1,4W/m <sup>2</sup> K Vekt 45 kg  Uten ventil NB: Innadslående bunnhengslet ramme ND: Innadslående toveissvingende ramme  Støystopp 44.1 m/Energi (LE) VKS/Ar Oppbygning 8E+20G+8,38 Transmisjon LT/TST 77/55  Overflatebehandling Utvendig NCS S0502Y Std Hvit Innvendig NCS S0502Y Std Hvit Glasslister NCS S0502Y Hvit, Pulver lakkert Bunnkarm list NCS S0502Y Hvit, Pulver lakkert  Detaljer: Festehull D-14/6 Med foringsnot Vrider m/barnesikring (55/56)  Sprosse: 32 = Gjennomgående sprosse





TAKSERING NORGE

Taksering Norge AS  
Ullern allé 28, 0381 Oslo  
post@takseringnorge.no





## CV for Øyvind Rutledal

Tlf.: 908 04 276

e-post: oyvind.rutledal@gmail.com

Adr. Grefsenkollveien 14 A, 0490 Oslo

### Personalialia:

Fødselsdato 7. juni 1958. Gift, to barn

### Personlig profil:

Gjennom mange års befatning med fagområder som forutsetter tillit, har jeg utviklet gode egenskaper når det gjelder å bygge relasjoner mellom mennesker og derigjennom oppnå gode resultater. Dette har stilt krav til forhandlingsevner, problemløsnings- og gjennomføringsevne og til å kunne se komplekse situasjoner fra flere sider. Jeg oppfattes som en ærlig person med høy arbeidsmoral, men også en mann med velutviklet humoristisk sans – som jeg gjerne bruker aktivt om det kan løse på fastlåste situasjoner.

### Sentrale kompetanseområder:

Forhandlinger og styreledelse/-deltagelse

Ledelse

Eiendomsforvaltning

Salgs- og markedsføringsledelse

Kapitalforvaltning

### Yrkeserfaring:

2015 - 20 Avd. leder avd. Eierskifte, OBOS Eiendomsforvaltning AS

2011 - 14, Forvaltningskonsulent, OBOS Eiendomsforvaltning AS

2006 - 10 God Helg Stugservice HB, Entreprenørvirksomhet

### 1989 - 06 Kreditkassen/Nordea Bank Norge ASA:

2005 - 06 Ass. banksjef, HR spesialist

2001 - 04 Heltids tillitsvalgt

1996 - 01 Investeringsrådgiver

1993 - 96 Filialsjef, Skøyen

1989 - 93 Salgs- og opplæringsleder, forsikring/pensjon

1987 - 89 Sparebanken ABC – Finanssenteret, Finanskonsulent

1986 - 87 Sentralregistret for Kredittopplysninger AS Avdelingssjef

1983 - 86 Forenede Forsikring, Distriktssjef

1978 - 83 Student og deltids buss-sjåfør



**Utdannelse:**

2018 Prosjektledelse, BI  
2001-02 Lederutviklingsprogram, BI/Nordea  
1989-92 Bedriftsøkonom, BI

**Språk:**

Engelsk: Flytende  
Tysk: Turistnivå

**Kurs:**

2002: Forhandlingsteknikk, Gellert  
2001: English for negotiators, University of Northumbria, Newcastle  
1990: Autorisert rådgiver i livs- og pensjonsforsikring

**Verv nå:**

Styreleder i Grefsenlyst brl. siden 2012  
Styreleder Jacob Aall Boligsameie fra okt. 2021  
Styreleder i Ekeberg Park brl. fra okt. 2022  
Styreleder Oppløpet Sameie og Oppløpet Garasjesameie fra mars 2024

**Tidligere verv:**

Meddommer i Oslo Tingrett  
Medlem i Representantskapet i OBOS  
Styremedlem i HK, Handel og Kontor, OBOS  
Styreleder i Stiftelsen Kreditkassens pensjonistboliger  
Styreleder i Gullmarstrands Ekonomiska Förening  
Styremedlem i Nordea Bank Norges Pensjonskasse  
Medlem i Hyttestyret i Nordea med spesielt ansvar for eiendom i Spania  
Medlem i ansettelses- og personalutvalg i K-bank/Nordea  
Medlem i Representantskapet i Nordea

**Oppsummering:**

Gjennom det aller meste av min yrkeskarriere har jeg arbeidet med salg, service og forhandlinger.

Suksesskriteriene har dels vært eget salg, salg gjennom andre og kundetilfredshetsmålinger etter salg.

Resultatene har alltid vært meget gode.



## OPPGAVER JEG KAN UTFØRE SOM EKSTERN STYRELEDER:

Være administrativt ansvarlig overfor forretningsfører og myndigheter, bank og forsikringsselskap.

Herunder ansvarlig for oppfølging av budsjett og regnskap.

Delta på relevante kurs og arrangementer som forretningsfører tilbyr eller anbefaler.

Gå gjennom de avtalene sameiet har med ulike tilbydere med sikte på å forhandle om best mulig pris og øvrige vilkår.

Jeg har lang erfaring med forhandlinger om bl.a. rente og andre vilkår med bl.a. banker og forsikringsselskap.

Fakturabehandling; må avklares hvem som skal signere i tillegg til meg.

Svare på e-poster, vi må avtale en fordeling av denne oppgaven.

Hva skal være vår ambisjon når det gjelder svartid?

Kalle inn til og lede styremøter.

I utgangspunktet ser jeg for meg at vi avholder rundt 10 møter i året, men dette vil avhenge av behovet og hendelser underveis.

Møteledelse av årsmøter, så sparer vi den kostnaden til OBOS.

Avklare/bli kjent med fordeling av ansvarsområder mellom styremedlemmene.

Gå gjennom hvilke oppgaver som utføres av styret i dag med sikte på forenkling og/eller outsourcing.

Jeg må bli lært opp i relevante systemer som dere bruker i dag og vil selvfølgelig ha en omvisning i anlegget for å bli kjent med det.

Jeg kommer ikke til å være til stede i sameiet på daglig basis.

Følgelig må rene driftsoppgaver utføres av det øvrige styret eller andre styret har avtale med.

For at jeg skal være best mulig informert om hva som foregår i sameiet, må vi etablere en rutine der oppståtte hendelser rapporteres til meg fortløpende.

Ta gjerne kontakt om noe er uklart.

Mvh

Øyvind Rutledal



## Presentasjon av mitt kandidatur til styrelederverv

Navn: Øyvind Rutledal

Tlf. 90 80 42 76

Adresse: Grefsenkollveien 14 A, 0490 Oslo

e-post: [oyvind.rutledal@gmail.com](mailto:oyvind.rutledal@gmail.com)

Født: 07.06.58

Sivil status: Gift, to barn

### Styreverv per 28.04.2025

Jeg har vært styreleder i Grefsenlyst brl. der jeg bor, siden 2012 og er i vår gjenvalgt for to nye år. USBL er forretningsfører.

Borettslaget har 80 andeler og en næringsseksjon.

I løpet av disse årene har jeg fått svært variert erfaring med styrearbeid i boligselskap.

Jeg vil særlig nevne reklamasjonssaker med påfølgende rettssaker mot utbygger i flere rettsinstanser. Vi vant frem i de sakene vi fremmet.

Fra oktober 2021 har jeg vært styreleder i Jacob Aall Boligsameie i Oslo. OBOS er forretningsfører.

Sameiet består av 40 leiligheter og to næringsseksjoner og ligger på Majorstuen i Oslo.

Fra oktober 2022 har jeg vært styreleder i Ekeberg Park brl. i Oslo. USBL er forretningsfører. Borettslaget har 84 leiligheter.

Fra mars 2024 har jeg vært styreleder i Oppløpet Sameie og Oppløpet Garasjesameie. Disse befinner seg i Lørenskog kommune.

Det er 114 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner i sameiet. I tillegg har garasjesameiet 123 innendørs parkeringsplasser.

Fra tidligere har jeg erfaring med styrearbeid bl.a. som medlem i styret i Nordea Bank Norges Pensjonskasse, styreleder i Stiftelsen Kreditkassens Pensjonistboliger Furumoen, varamedlem til styret i OBOS og styreleder i Tomteieierforeningen Gullmarstrands Økonomiske Forening i Lysekil i Sverige.

Gjennom vervene har jeg også erfaring i konflikthåndtering og har fått gode tilbakemeldinger på hvordan jeg har behandlet disse.

Av utdanning er jeg bedriftsøkonom med tilleggsutdanning innen ledelse.

I juli i 2020 gikk jeg av med AFP etter 9,5 år i OBOS Eiendomsforvaltning AS hvor jeg de første 4 årene var rådgiver/forvaltningskonsulent og deretter leder av avdeling Eierskifte.

Resten av yrkeslivet arbeidet jeg innen bank, finans og forsikring og har også drevet egen næringsvirksomhet.

Jeg vil gjerne nevne at jeg i tiden som rådgiver i OBOS Eiendomsforvaltning AS var ansvarlig for Det Glade Kvartal 1, så vervet som styreleder blir på en måte som å komme «hjem» igjen.



De vervene jeg har fra før, har gitt meg mye verdifull erfaring som jeg ønsker å bruke til å lede styret i Det Glade Kvartal 1 brl. til nytte for eierne og beboerne i borettslaget.

Min forventning til honorar for vervet ligger på kr 150 000 per år, dvs. kr 1 829/andel per år. Honoraret ønskes fordelt på månedlige utbetalinger fra tiltredelse.

Mvh

Øyvind Rutledal

Referanser oppgis på forespørsel.



## 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 20.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 23.05.25

Selskapsnummer: 5538 Selskapsnavn: DET GLADE KVARTAL 1 BORETTSLAG

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Kristina Bennin er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Jens Erik Jacobsen og Katinka Perrott Arntsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For  
 Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 130 000

- For  
 Mot

**Sak 6 Endring av vedtektene**

Endring av vedtektene vedtas ved nytt punkt 4-3 (3). Bygningsmessige endringer, herunder innsetting av nye vinduer og dører er ikke tillatt uten etter vedtak med 2/3-dels flertall på generalforsamlingen, se §8.3 (1). pkt 4-3 (4) får lagt til varmepumpe

- For  
 Mot

**Sak 7 Endring av husordensreglene**

Husordensreglenes §2 endres til: Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må ikke skje etter kl 16 på lørdag og på helligdager Ved større private arrangementer og ved oppussing bør naboer varsles i god tid

- For  
 Mot

**Sak 8 Opprydding sykkelrom**

Rydde sykkelrom hver dugnad. Sykler som ikke er merket med bolignummer vil bli fjernet/solgt.

- For  
 Mot



**Sak 9 Innbruddsikker ståldør sykkelrom i garasje U2**

Etablere innbruddsikker dør i sykkelrommet i nedre plan av garasjen.

- For  
 Mot

**Sak 10 Sette inn vindu i yttervegg**

Søker vedtak om å kunne sette inn et vindu i ytterveggen.

- For  
 Mot

**Sak 11 Søknad om vindu på bodrom leilighet 304**

Søknad om vindu bodrom leilighet 304 godkjennes

- For  
 Mot

**Sak 12 Etablering av air conditon /varmepumpesystem i 6 etasje.**

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For etablering av air conditon /varmepumpesystem i 6 etasje.  
 Mot etablering av air conditon /varmepumpesystem i 6 etasje.

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Det godkjennes at eier får etablere anlegget som beskrevet og vist i vedlagt tegning på egen bekosting for bruk i kjølemodus og varmemodus.  
 Det godkjennes at eier får etablere anlegget som beskrevet og vist i vedlagt tegning på egen bekosting kun for bruk i kjølemodus

**Sak 13 Standardisert løsning for varmepumper i øverste etasje**

Dersom forslag om etablering av air-condition/varmepumpe blir vedtatt foreslås det at dette anlegget legges til grunn for standardisert løsning av etablering av varmepumper i øverste etasje av borettslaget (der behovet også er størst pga solstek og indre varme stigning i bygget.

- For  
 Mot



**Sak 14 Alarmsystem boder**

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For alarmsystem boder
- Mot alarmsystem boder

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

- Etablere alarmsystem i alle boder med hørbar alarm, vekteoverføring og med nøkkel som aktivator. Gjerne med mulighet for mobil varsing til styret og/eller beboere.
- Innhente tilbud men ikke vedta ytterlige foreløpig. Vedtak gjøres ved senere ekstraordinært møte på vibbo.
- Styret gis fullmakt til å innhente tilbud og fatte beslutning uten behandling i årsmøte.

**Sak 15 Alarmsystem boder**

Dersom forslaget ikke stemmes ja på, tillates det at hvert enkelt bodområde med 2/3 flertall får montere opp eget alarmsystem i sitt bodområde. Styret må gis tilgang til systemet. Det må benyttes samme system i alle bodområdet så styret kun trenger 1 app å forholde seg til.

- For
- Mot

**Sak 16 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder (kun 1 skal velges)**

- Øyvind Rutledal

**Styremedlem (kun 3 skal velges)**

- Adrian Perrott
- Christine Mathisen Staurset
- Ida Julie Westheimer



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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