



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 862 864  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GLADENGEN PARK BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Mateusz Bielaj  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 25.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 024 332	5 209 421
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 024 332</b>	<b>5 209 421</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		2 042 560	1 748 681
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 111 020</b>	<b>1 817 141</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 913 312</b>	<b>3 392 280</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 067	2 448
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 067</b>	<b>2 448</b>
Annen finanskostnad		1 851 615	1 190 443
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 851 615</b>	<b>1 190 443</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 839 548</b>	<b>-1 187 995</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 073 764</b>	<b>2 204 285</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 073 764</b>	<b>2 204 285</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 073 764</b>	<b>2 204 285</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 073 764</b>	<b>2 204 285</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 073 764	2 204 285
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 073 764</b>	<b>2 204 285</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		229 850 000	229 850 000
Sum varige driftsmidler		229 850 000	229 850 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		60 337	
Sum finansielle anleggsmidler		60 337	0
Sum anleggsmidler		229 910 337	229 850 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		70	
Andre fordringer		250 440	292 767
Sum fordringer		250 510	292 767
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 660 624	1 495 538
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 660 624	1 495 538
Sum omløpsmidler		1 911 134	1 788 305
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>231 821 470</b>	<b>231 638 305</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		280 000	280 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>280 000</b>	<b>280 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		65 977 674	63 903 909
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>65 977 674</b>	<b>63 903 909</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>66 257 674</b>	<b>64 183 909</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		73 366 280	75 357 425
Øvrig langsiktig gjeld		92 000 037	91 940 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>165 366 317</b>	<b>167 297 425</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>165 366 317</b>	<b>167 297 425</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		15 075	7 020
Leverandørgjeld		182 405	149 951
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>197 480</b>	<b>156 971</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>165 563 797</b>	<b>167 454 396</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>231 821 470</b>	<b>231 638 305</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 467169

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 913 862 864  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: GLADENGEN PARK BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Mateusz Bielaj  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 01.06.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 13.06.2023



Organisasjonsnr: 913 862 864  
GLADENGEN PARK BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 024 332	5 209 421
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 024 332</b>	<b>5 209 421</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		2 042 560	1 748 681
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 111 020</b>	<b>1 817 141</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 913 312</b>	<b>3 392 280</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 067	2 448
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 067</b>	<b>2 448</b>
Annen finanskostnad		1 851 615	1 190 443
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>1 851 615</b>	<b>1 190 443</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-1 839 548</b>	<b>-1 187 995</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 073 764</b>	<b>2 204 285</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 073 764</b>	<b>2 204 285</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 073 764</b>	<b>2 204 285</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 073 764	2 204 285
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 073 764</b>	<b>2 204 285</b>



Organisasjonsnr: 913 862 864  
GLADENGEN PARK BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		229 850 000	229 850 000
Sum varige driftsmidler		229 850 000	229 850 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		60 337	
Sum finansielle anleggsmidler		60 337	0
Sum anleggsmidler		229 910 337	229 850 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		70	
Andre fordringer		250 440	292 767
Sum fordringer		250 510	292 767
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 660 624	1 495 538
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 660 624	1 495 538
Sum omløpsmidler		1 911 134	1 788 305
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>231 821 470</b>	<b>231 638 305</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		280 000	280 000
Sum innskutt egenkapital		280 000	280 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	65 977 674	63 903 909
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>65 977 674</b>	<b>63 903 909</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>66 257 674</b>	<b>64 183 909</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	73 366 280	75 357 425
Øvrig langsiktig gjeld	92 000 037	91 940 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>165 366 317</b>	<b>167 297 425</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>165 366 317</b>	<b>167 297 425</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	15 075	7 020
Leverandørgjeld	182 405	149 951
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>197 480</b>	<b>156 971</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>165 563 797</b>	<b>167 454 396</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>231 821 470</b>	<b>231 638 305</b>



Organisasjonsnr: 913 862 864  
GLADENGEN PARK 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 2023

Gladengen Park Borettslag

1. juni 2023

Selskapsnummer: 689





## Velkommen til årsmøte i Gladengen Park Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

1. juni 2023 kl. 18:00, Ensjøtunet.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. 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 styrehonorar for perioden 2022/ 2023
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,

**Styret i Gladengen Park 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Helga Solheim velges.

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 velges Helga Solheim. Protokollvitner foreslås og velges på generalforsamlingen.



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.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

**Vedlegg**

1. 689 Årsrapport med regnskap 2022.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2022/ 2023**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 60 000.



Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år, samt to varamedlemmer for 1 år. Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lars Tharaldsen
- Peter Hagen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Alexander Matthew Stubbs Holdal
- Borghild Ølstad Wilhelmsen

Sak 8

### Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Ann Cathrin Mora

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Martin Paul Knudsen Wynn

Sak 9

### Valg av valgkomite

Det skal velges valgkomite for 1 år. Valgkomiteen har innstilt følgende kandidat:



## Roller og kandidater

**Valg av 1 valgkomiteemedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomiteemedlem:

- Peter Hagen



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Ann Cathrin Mora	Stålverkskroken 17
Nestleder	Lars Tharaldsen	Stålverkskroken 17
Styremedlem	Fredrik Andersen	Stålverkskroken 32
Styremedlem	Anne-Brit Elvestad	Stålverkskroken 15
Styremedlem	Martin Wynn	Stålverkskroken 19
Varamedlem	Alexander Matthew S Holdal	Gladengveien 10
Varamedlem	Borghild Ølstad Wilhelmsen	Stålverkskroken 19

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Ann Cathrin Mora Stålverkskroken 17

#### Varadelegert

Lars Tharaldsen Stålverkskroken 17

### Valgkomiteen

Peter Magnus Hagen Stålverkskroken 17

### Kontaktinformasjon styret

Styret kan kontaktes på e-post [gladengenpark@styrerommet.no](mailto:gladengenpark@styrerommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Gladengen Park Borettslag

Borettslaget består av 56 andelsleiligheter.

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

Med følgende adresse:

Gladengveien 10  
Stålverkskroken 15,17,19  
Gårdsnummer 129 og bruksnummer 104

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

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Gladengen Park Borettslag har ingen ansatte.



**Forretningsførsel og revisjon**

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innkrevd eiendomsskatt og andre inntekter som ikke var budsjettert, samt at det er krevd inn vesentlig høyere kapitalkostnader enn budsjettert på grunn av hyppige og uforutsette renteendringer.

Driftskostnadene har kun mindre avvik.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteendringer.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 450 000 til ordinært vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Det er budsjettet med kr 335 000 til energi/ fyring for 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gladengen Park Borettslag.

### Lån

Gladengen Park Borettslag har lån i OBOS-banken. Lånet er et annuitetslån med månedlig forfall. Flytende nominell rente på 3,99 % pr. mars 2023. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 4,2% fra og med 01.01.2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 13 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Gladengen Park Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gladengen Park Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 059 Årsrapport med regnskap 2022.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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>.

Oslo, 12. april 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

**Berit Alstad**  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>	<b>1 631 334</b>	<b>1 344 804</b>	<b>1 631 334</b>	<b>1 713 654</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	2 073 764	2 204 285	1 812 530	1 184 140
Fradrag for avdrag på langs. lån	17 -1 491 145	-1 674 599	-1 657 000	-1 209 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16 -500 000	-243 156	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-300	0	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>82 319</b>	<b>286 530</b>	<b>155 530</b>	<b>-24 860</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 713 654</b>	<b>1 631 334</b>	<b>1 786 864</b>	<b>1 688 794</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>				
Omløpsmidler	1 911 134	1 788 305		
Kortsiktig gjeld	-197 480	-156 971		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 713 654</b>	<b>1 631 334</b>		



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		3 342 760	2 865 042	2 925 780	3 758 400
Innkrevde felleskostnader	2	2 164 388	2 084 872	2 115 220	2 391 600
Andre inntekter	3	17 184	16 351	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>5 524 332</b>	<b>4 966 265</b>	<b>5 041 000</b>	<b>6 150 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-8 125	-6 045	-5 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-102 395	-99 900	-104 000	-108 000
Konsulenthonorar	7	-12 143	-6 142	-20 000	-22 000
Kontingenter		-11 200	-11 200	-11 200	-11 200
Drift og vedlikehold	8	-358 159	-246 216	-305 000	-450 000
Forsikringer		-158 498	-147 487	-155 000	-175 000
Kommunale avgifter	9	-487 224	-477 022	-459 400	-514 600
Energi/fyring	10	-272 222	-181 102	-245 000	-335 000
TV-anlegg/bredbånd		-265 870	-243 365	-250 000	-285 000
Andre driftskostnader	11	-366 724	-330 202	-335 910	-440 100
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 111 020</b>	<b>-1 817 141</b>	<b>-1 959 470</b>	<b>-2 415 860</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>3 413 312</b>	<b>3 149 124</b>	<b>3 081 530</b>	<b>3 734 140</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		500 000	243 156	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 913 312</b>	<b>3 392 280</b>	<b>3 081 530</b>	<b>3 734 140</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	12 067	2 448	0	0
Finanskostnader	13	-1 851 615	-1 190 443	-1 269 000	-2 550 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 839 548</b>	<b>-1 187 995</b>	<b>-1 269 000</b>	<b>-2 550 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 073 764</b>	<b>2 204 285</b>	<b>1 812 530</b>	<b>1 184 140</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		2 073 764	2 204 285		



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

### BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	214 169 108	214 169 108
Tomt		15 680 892	15 680 892
Miljøbankkonto, øremerket		60 337	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>229 910 337</b>	<b>229 850 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		70	0
Forskuddsbetalte kostnader		77 423	69 501
Andre kortsiktige fordringer	15	93 165	28 772
Energiavregning	20	79 852	194 494
Driftskonto OBOS-banken		338 371	184 378
Sparekonto OBOS-banken		1 322 253	1 311 160
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 911 134</b>	<b>1 788 305</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>231 821 470</b>	<b>231 638 305</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 56 * 5 000		280 000	280 000
Annen egenkapital	16	65 977 674	63 903 909
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>66 257 674</b>	<b>64 183 909</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	73 366 280	75 357 425
Borettsinnskudd	18	91 940 000	91 940 000
Avsetning bomiljøtiltak	19	60 037	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>165 366 317</b>	<b>167 297 425</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		182 405	149 951
Påløpte renter		15 075	7 020
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>197 480</b>	<b>156 971</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>231 821 470</b>	<b>231 638 305</b>



10

Gladengen Park Borettslag

Pantstillelse	21	229 850 000	229 850 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.03.2023

Styret i Gladengen Park Borettslag

Ann Cathrin Mora /s/

Fredrik Andersen /s/

Anne-Brit Elvestad /s/

Martin Wynn /s/

Lars Tharaldsen /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

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

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

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

Felleskostnader	2 048 232
Garasje	66 960
Eiendomsskatt	49 196
Kapitalkostnader på IN-lån	3 134 466
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	208 294
Overført til kapitalkostnader	-3 342 760
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 164 388</b>

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

Strøm garasje	10 565
Nye planter	6 619
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>17 184</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</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 2021/2022, og er på kr 60 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 3 766, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 125.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 143
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-12 143</b>

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

Drift/vedlikehold VVS	-57 809
Drift/vedlikehold elektro	-10 904
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 250
Drift/vedlikehold heisanlegg	-107 462
Drift/vedlikehold brannsikring	-30 389
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-42 667



Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-29 588
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-52 090
Egenandel forsikring	-20 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-358 159</b>

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

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

Eiendomsskatt	-49 222
Vann- og avløpsavgift	-188 982
Renovasjonsavgift	-249 020
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-487 224</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-157 135
Fjernvarme	-115 088
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-272 222</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 900
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 283
Lyspærer og sikringer	-3 027
Vaktmestertjenester	-121 264
Vakthold	-18 044
Renhold ved firmaer	-173 563
Andre fremmede tjenester	-22 344
Trykksaker	-1 017
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 766
Andre kontorkostnader	-10 119
Porto	-140
Bank- og kortgebyr	-2 454
Velferdskostnader	-803
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-366 724</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	674
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 393
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>12 067</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 851 615
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 851 615</b>

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

Kostpris/bokført verdi 2015	214 169 108
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>214 169 108</b>

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

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

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	93 165
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>93 165</b>

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

Opptjent egenkapital	7 379 687
Egenkapital fra IN tidligere	60 738 156
Egenkapital fra IN 2022	500 000
Reduksjon EK fra IN	-2 640 169
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>65 977 674</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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANT-OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-bank	
Renter 31.12.2018, 3,75%, løpetid 40 år	
Opprinnelig, 2015	-137 910 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 814 419
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 491 145
Nedbetalt tidligere, IN	60 738 156
Nedbetalt i år, IN	500 000
<b>SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-73 366 280</b>

Lånet er et annuitetslån.

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

**NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2015	-91 940 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-91 940 000</b>

**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-60 037
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-60 037</b>

**NOTE: 20****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-358 020
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-358 020</b>

**KOSTNADER**

Administrasjon	36 362
Fjernvarme	401 510
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>437 872</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>79 852</b>
----------------------------	---------------

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

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

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	91 940 000
Pantelån	73 366 280
Beregnete IN-forpliktelser	58 597 987
<b>TOTALT</b>	<b>223 904 267</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	214 169 108
Tomt	15 680 892
<b>TOTALT</b>	<b>229 850 000</b>



## Annen informasjon om borettslaget

### Styrets arbeid 2022

Styret har hatt 10 møter og behandlet 42 saker i 2022, i tillegg til budsjettmøte, regnskapsmøte og konstituerende styremøte etter generalforsamlingen.

### Byggeaktivitet i nærområdet

Det har vært stor byggevirksomhet i nærområdet også gjennom hele 2022, og i skrivende stund starter et nytt prosjekt: Ensjøparken i Gladengveien 8 (de gamle Stålverkshallene). Ansvarlig for prosjektet er Profier, som har laget en egen informasjonsside for prosjektet: <https://www.profier.no/prosjekter/ensjoparken-oslo/>

Byggeaktiviteten i Humlehagen, Gladengveien 12-14, fortsetter også i 2023, de første naboene flytter inn i 4. kvartal 2023 og ut over i 1. kvartal 2024.

### HMS i borettslaget

Det har vært gått vernerunde i hele borettslaget. I år er det gledelig å kunne melde om at antall avvik er færre enn i fjor. Styret vil likevel minne om at private gjenstander ikke skal plasseres i trappeoppganger eller utenfor egen inngangsdør. Dette utgjør en sikkerhetsrisiko ved eventuell brann, og det er dessuten til hinder for rullestolbrukere og barnevogner ved inn- og utgang fra heisene når sko, fritidsutstyr og andre private gjenstander står rett utenfor heisdørene.

Det er heller ikke lov å sette private gjenstander/søppel i underetasjene (under trappene) eller i felles ganger mellom boder. Dette er i strid med brannforskriftene. I tillegg medfører det unødvendige kostnader for fellesskapet når gjenstandene må fraktes bort av vaktmester.

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

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

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

### Vannlekkasje februar 2022

I begynnelsen av februar 2022 opplevde vi en større vannlekkasje i røropplegget for varmtvann inn til teknisk rom i kjelleren. Årsaken var at vann med altfor høy temperatur var kjørt inn i anlegget, noe som medførte at deler av røropplegget sprakk. Borettslaget var uten varmt tappevann i ca halvannet døgn. Rørlegger var raskt på plass og fikk stanset lekkasjen. I løpet av februar og et stykke ut i mars ble deler av røropplegget skiftet ut, og nødvendige justeringer i varmtvannsanlegget ble gjort. Kostnadene i denne forbindelse ble dekket av borettslagets forsikringsselskap.



## Vedlikehold

Det har ikke vært behov for å gjennomføre større vedlikeholdsprosjekter i borettslaget i 2022, kun nødvendige, fortløpende vedlikeholdsarbeid. Det er heller ikke planer om større vedlikeholdsprosjekter i 2023/2024. Styret vil etterhvert utarbeide en vedlikeholdsplan på kortere og lengre sikt.

## Balkonger og avrenning

Manglende renner og avløp fra våre balkonger gjør at regnvann iblandet betongsyre fra balkonggulvene renner fra etasje til etasje og lager skjæmmende striper og misfarging av glass i balkongenes glassfasader. Selv om oppføringen av balkongene ikke strider mot byggeforskrifter, har styret likevel henvendt seg til OBOS Nye Hjem og Veidekke og hevdet at forholdene medfører en forringelse av bokvalitet og eventuelt også fremtidig salgsverdi på leilighetene. OBOS/Veidekke hevdet at saken er foreldet, og dette støttes – dessverre for oss – i en vurdering gjort av Kvale Advokatfirma DA.

## Styret

Styret har e-post [gladengenpark@styrerommet.no](mailto:gladengenpark@styrerommet.no). Se for øvrig [vibbo.no](http://vibbo.no) for informasjon om og kontaktdetaljer til styrets medlemmer.

## Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6591386. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

## Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no) vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03** og **30.09** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

**Garantert betaling av felleskostnader**

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

**Forkjøpsrett**

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



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 1.06.23

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

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

**Fullmektigens navn:** \_\_\_\_\_

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.