



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - 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: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 120 637	7 138 124
Sum inntekter		8 120 637	7 138 124
Kostnader			
Lønnskostnad		66 060	68 460
Annen driftskostnad		1 722 393	1 669 026
Sum kostnader		1 788 453	1 737 486
Driftsresultat		6 332 184	5 400 638
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 142	6 319
Sum finansinntekter		4 142	6 319
Annen finanskostnad		1 549 908	1 914 491
Sum finanskostnader		1 549 908	1 914 491
Netto finans		-1 545 766	-1 908 172
Ordinært resultat før skattekostnad		4 786 418	3 492 467
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 786 418	3 492 467
Årsresultat		4 786 418	3 492 467
Totalresultat		4 786 418	3 492 467
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 786 418	3 492 467
Sum overføringer og disponeringer		4 786 418	3 492 467



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		229 850 000	229 850 000
Sum varige driftsmidler		229 850 000	229 850 000
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		229 850 000	229 850 000
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		75 541	331 205
Sum fordringer		75 541	331 205
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 429 180	1 081 228
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 429 180	1 081 228
Sum omløpsmidler		1 504 721	1 412 433
SUM EIENDELER		231 354 721	231 262 433

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		280 000	280 000
Sum innskutt egenkapital		280 000	280 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		61 699 624	56 913 206
Sum opptjent egenkapital		61 699 624	56 913 206
Sum egenkapital		61 979 624	57 193 206
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		77 275 180	81 825 000
Øvrig langsiktig gjeld		91 940 000	91 940 000
Sum annen langsiktig gjeld		169 215 180	173 765 000
Sum langsiktig gjeld		169 215 180	173 765 000
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 672	11 657
Leverandørgjeld		68 299	269 674
Annen kortsiktig gjeld		84 945	22 896
Sum kortsiktig gjeld		159 917	304 227
Sum gjeld		169 375 097	174 069 227
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		231 354 721	231 262 433



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 426800

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Ragnhild Enger
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 30.06.2021



Organisasjonsnr: 913 862 864
GLADENGEN PARK BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		8 120 637	7 138 124
Sum inntekter		8 120 637	7 138 124
Kostnader			
Lønnskostnad		66 060	68 460
Annen driftskostnad		1 722 393	1 669 026
Sum kostnader		1 788 453	1 737 486
Driftsresultat		6 332 184	5 400 638
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 142	6 319
Sum finansinntekter		4 142	6 319
Annen finanskostnad		1 549 908	1 914 491
Sum finanskostnader		1 549 908	1 914 491
Netto finans		-1 545 766	-1 908 172
Ordinært resultat før skattekostnad		4 786 418	3 492 467
Ordinært resultat etter skattekostnad		4 786 418	3 492 467
Årsresultat		4 786 418	3 492 467
Totalresultat		4 786 418	3 492 467
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		4 786 418	3 492 467
Sum overføringer og disponeringer		4 786 418	3 492 467



Sum opptjent egenkapital	61 699 624	56 913 206
Sum egenkapital	61 979 624	57 193 206
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	77 275 180	81 825 000
Øvrig langsiktig gjeld	91 940 000	91 940 000
Sum annen langsiktig gjeld	169 215 180	173 765 000
Sum langsiktig gjeld	169 215 180	173 765 000
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	6 672	11 657
Leverandørgjeld	68 299	269 674
Annen kortsiktig gjeld	84 945	22 896
Sum kortsiktig gjeld	159 917	304 227
Sum gjeld	169 375 097	174 069 227
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	231 354 721	231 262 433



Organisasjonsnr: 913 862 864
GLADENGEN PARK BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Gladengen Park Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 20. mai - 26. mai 2021





Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Gladengen Park Borettslag vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 20.05.21 kl. 09.00.
- Møtet er åpent for avstemming i 6 dager, siste dato for avstemming er 26.05.21 kl. 09.00.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Gladengen Park Borettslag. Avstemningen åpner 20. mai kl. 09:00 og lukker 26. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/689>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av styrehonorar for 2020/2021
5. Forslag til vedtektsendring
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegert med vara til OBOS sin generalforsamling
8. Valg av kandidater til valgkomiteen

Med vennlig hilsen,

Styret i Gladengen Park Borettslag

Ann Cathrin Mora

Lars Tharaldsen

Torunn Irene Fossum

Martin Wynn



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Ingrid E. Glendrange og Kari Skjerpen Turnbull, er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. 689 Årsrapport med regnskap.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ann Cathrin Mora	Stålverkskroken 17
Nestleder	Lars Tharaldsen	Stålverkskroken 17
Styremedlem	Torunn Irene Fossum	Stålverkskroken 15
Styremedlem	Martin Wynn	Stålverkskroken 19

Styremedlem Marius Edvartsen trakk seg fra styret i august 2020

Varamedlem	Øystein Dyrli	Gladengveien 10
Varamedlem	Anne-Brit Elvestad	Stålverkskroken 15

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Ann Cathrin Mora Stålverkskroken 17

Varadelegert

Lars Tharaldsen Stålverkskroken 17

Valgkomiteen

Stine Rosenqvist Lund Stålverkskroken 15

Ingrid Grimsrud har trukket seg fra valgkomiteen

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Gladengen Park Borettslag

Borettslaget består av 56 andelsleiligheter.

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

Gladengveien 10
Stålverkskroken 15,17,19

Gårdsnummer 129 og bruksnummer 104.

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

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette. Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Gladengen Park Borettslag har ingen ansatte.

**Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 710 637.

Dette er kr 289 363 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak avvik i kapitalkostnader som følge av renteendringer/ ekstraordinære innbetalinger av fellesgjeld.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 788 453.

Dette er kr 79 811 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til energi enn forutsett.

Resultat

Årets resultat på kr 4 786 418 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2020 ble det innbetalt kr 4 410 000 på IN-ordningen. Innbetalingen ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Årsresultat korrigert for innbetalinger gjennom IN-ordningen er kr 376 418.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 1 344 804 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 295 000,- til ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som budsjettert for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 4 694,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % 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 rente på 1,58 % pr. 16.03.2021. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økte fra kr 77 971,- ekskl. mva. til kr 79 920 ekskl. mva. fra 01.01.2021.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

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 2021.

Driften i 2021 forutsetter en økning av felleskostnadene på 3 % fra 01.01.2021.

De økte felleskostnadene i 2021 vil ifølge budsjettet øke borettslagets disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Gladengen Park Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Gladengen Park Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, 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 er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Gladengen Park Borettslag



Årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av borettslagets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 8. april 2021
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 108 206	885 739	1 108 206	1 344 804
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		4 786 418	3 492 467	126 736	1 837 127
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-139 820	0	-123 000	-1 672 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	15	-4 410 000	-3 270 000	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		236 598	222 467	3 736	165 127
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 344 804	1 108 206	1 111 942	1 509 931
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		1 504 721	1 412 433		
Kortsiktig gjeld		-159 917	-304 227		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 344 804	1 108 206		



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		1 689 469	1 914 491	2 004 660	2 881 536
Innkrevde felleskostnader	2	2 021 168	1 932 492	1 995 340	2 053 464
Andre inntekter		0	21 141	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 710 637	3 868 124	4 000 000	4 935 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-6 060	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-4 750	-4 625	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-97 465	-94 995	-98 795	-101 400
Konsulenthonorar	6	-3 571	-48 886	-30 000	-25 000
Kontingenter		-11 200	-11 200	-11 200	-11 200
Drift og vedlikehold	7	-356 924	-263 255	-295 000	-295 000
Forsikringer		-142 793	-131 145	-136 390	-150 000
Kommunale avgifter	8	-434 284	-424 792	-423 569	-418 813
Energi/fyring	9	-140 948	-166 990	-245 000	-245 000
TV-anlegg/bredbånd		-239 071	-234 528	-240 000	-246 000
Andre driftskostnader	10	-291 386	-288 610	-314 850	-322 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 788 453	-1 737 486	-1 868 264	-1 887 873
DRIFTSRESULTAT FØR IN:					
		1 922 184	2 130 638	2 131 736	3 047 127
Innbetalt andel fellesgjeld		4 410 000	3 270 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		6 332 184	5 400 638	2 131 736	3 047 127
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	4 142	6 319	0	0
Finanskostnader	12	-1 549 908	-1 914 491	-2 005 000	-1 210 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 545 766	-1 908 172	-2 005 000	-1 210 000
ÅRSRESULTAT		4 786 418	3 492 467	126 736	1 837 127
Overføringer:					
Til annen egenkapital		4 786 418	3 492 467		



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

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	214 169 108	214 169 108
Tomt		15 680 892	15 680 892
SUM ANLEGGSMIDLER		229 850 000	229 850 000
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		66 740	207 456
Andre kortsiktige fordringer	14	8 801	28 319
Energiavregning		0	95 429
Driftskonto OBOS-banken		620 461	476 441
Sparekonto OBOS-banken		808 719	604 787
SUM OMLØPSMIDLER		1 504 721	1 412 433
SUM EIENDELER		231 354 721	231 262 433
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 56 * 5000		280 000	280 000
Annen egenkapital	15	61 699 624	56 913 206
SUM EGENKAPITAL		61 979 624	57 193 206
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	77 275 180	81 825 000
Borettsinnskudd		91 940 000	91 940 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		169 215 180	173 765 000
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		68 299	269 674
Påløpte renter		6 672	11 657
Energiavregning	17	49 354	0
Annen kortsiktig gjeld	18	35 591	22 896
SUM KORTSIKTIG GJELD		159 917	304 227
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		231 354 721	231 262 433
Pantstillelse	19	229 850 000	229 850 000
Garantiansvar		0	0



Oslo, 25.03.2021
Styret i Gladengen Park Borettslag

Ann Cathrin Mora /s/

Torunn Irene Fossum /s/

Martin Wynn /s/

Lars Tharaldsen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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



andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 930 620
Garasje	64 800
Eiendomsskatt	25 748
Kapitalkostnader på IN-lån	1 744 810
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-55 341
Overført til kapitalkostnader	-1 689 469
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 021 168

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	2 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-6 060

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: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 60 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 750.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 571
SUM KONSULENTHONORAR	-3 571

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-36 922
-----------------------------	---------



11

Gladengen Park Borettslag

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-25 134
Drift/vedlikehold heisanlegg	-151 021
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-18 308
Drift/vedlikehold brannsikring	-45 238
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-36 978
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-43 324
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-356 924

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-25 764
Vann- og avløpsavgift	-187 303
Renovasjonsavgift	-244 113
Kommunale avgifter	22 896
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-434 284

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-65 246
Fjernvarme	-75 702
SUM ENERGI / FYRING	-140 948

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-1 125
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 875
Lyspærer og sikringer	-11 549
Vaktmestertjenester	-60 605
Vakthold	-3 362
Renhold ved firmaer	-158 241
Snørydding	-3 863
Gressklipping	-21 113
Andre fremmede tjenester	-9 746
Trykksaker	-579
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-9 741
Porto	-1 514
Gaver	-1 140
Bank- og kortgebyr	-2 433
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-291 386

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	210
-------------------------------------	-----



Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 932
SUM FINANSINNTEKTER	4 142

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 549 649
Renter på leverandørgjeld	-259
SUM FINANSKOSTNADER	-1 549 908

NOTE: 13**BYGNINGER**

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

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

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

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	8 801
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 801

NOTE: 15**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	1 313 885
Egenkapital fra IN tidligere	56 085 000
Egenkapital fra IN 2020	4 410 000
Reduksjon EK fra IN	-109 261
SUM ANNEN EGENKAPITAL	61 699 624

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: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,58 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2015	-137 910 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0



Nedbetalt i år, ordinære avdrag	139 820
Nedbetalt tidligere, IN	56 085 000
Nedbetalt i år, IN	4 410 000
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN	-77 275 180

Lånet er et annuitetslån. Lånet er avdragsfritt fram til 28.11.2020.
For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 17**ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-282 771
SUM INNETEKTER	-282 771

KOSTNADER

Administrasjon	35 008
Fjernvarme	198 409
SUM KOSTNADER	233 417

SUM ENERGIAVREGNING	-49 354
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk. Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-35 591
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-35 591

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	91 940 000
Pantelån	77 275 180
Beregnete IN-forpliktelser	60 385 739
TOTALT	229 600 919

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	214 169 108
Tomt	15 680 892
TOTALT	229 850 000



Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid 2020

Styret har hatt 10 møter og behandlet 50 saker i 2020.

Som følge av feil på drenering av vannavrenning på fellesområder utenfor nr 19 og 17, samt inne i "bakgården", utførte Veidekke reklamasjonsarbeid sommeren 2020. All sten ble tatt opp, området korrekt drenert og ny sten ble lagt på. Heller og drenering på samtlige markterrasser ble også korrigert.

Styret har mottatt henvendelse fra enkelte beboere om sjenerende (mat)lukt i oppgangene. Bjerke Ventilasjon som har installert og utfører service på ventilasjonsanlegget, har undersøkt og konkluderer med at ventilasjonsanlegget vårt er intakt og fungerer i henhold til krav. Vi har ett anlegg for hele borettslaget, der inn-luft går gjennom én kanal og ut-luft gjennom en annen. Som følge av dette, skal luft som suges fra f.eks. leilighetenes kjøkkenvifter ikke komme over i andre leiligheter. Opplever man lukt/matlukt som ikke stammer fra egen leilighet, er det sannsynligvis lukt som "blir med inn" i leilighetene når man åpner egen inngangsdør. Styret anmoder om at det ikke luftes fra egen leilighet og ut i oppgangene.

Det har vært gått vernerunde i hele borettslaget. Det er dessverre de samme avvikene som går igjen: private gjenstander som plasseres i trappeoppganger eller utenfor egen inngangsdør. Først og fremst utgjør dette en sikkerhetsrisiko ved brann, men det skaper også vansker ved inn- og utgang fra heisene når det befinner seg private gjenstander rett utenfor heisdørene. Likedan er det plassert private gjenstander under trappene og i felles ganger i bodområder. Dette er også i strid med brannforskriftene. Beboere som har hatt ting stående utenfor leiligheten/egen kjellerbod er kontaktet og har fått beskjed om å fjerne dette.

Vi har hatt femårs kontroll på brannslukningsapparater i februar 2021. En kontrollør fra Norsk Brannvern har besøkt alle leiligheter, og rapportert tilbake til styret. Neste kontroll vil være om fem år, da apparatene eventuelt også skal byttes. Vi minner om at brannslukkingapparater skal snus på hodet og ristet minst én gang pr år, og at man samtidig sjekker at pilen på nanometeret står på grønt. Det er hver enkelt andelseiers ansvar at apparatet finnes i leiligheten og er i orden.

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

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

Styret

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



Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

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

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

Renhold

Borettslaget har avtale med Vaktmester Andersen om renhold av fellesarealene.

Parkering

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

Nøkler/skilt

Nøkler og skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret.

Retningslinjer for etablering av ladekontakter for el-bil

Enkelte andelseiere kan ha ønske om å etablere ladekontakt for el-bil på sin parkeringsplass i fellesgarasjen. Hvis dette skal gjennomføres må montering skje etter vedtatte retningslinjer.

For å hindre at hovedinntaket for strøm i borettslaget blir overbelastet, skal nye 16 amp. ladekontakter for el-biler kobles direkte mot enkelt-husstandenes el-kurs via strømmålerne i tavlerommene. På denne måten vil ikke fellesanlegget belastes mer enn det er prosjektert for og forbruket av strøm vil bli belastet beboerne direkte.

Installasjonen av de aktuelle ladekontaktene skal overlates til Elektrikergruppen som var el-entreprenør ved oppføring av byggene. Dette for å sikre at det ikke oppstår konflikter om garantiansvaret som løper i 5 år fra overtagelse. Styret innhenter en generell prisantydning for levering av ladekontakter og opplyser andelseierne om dette. Prisen vil variere med avstanden mellom garasje plass og tavlerom for den enkelte.

Alle avtaler om montering av ladekontakter må godkjennes av styret og avtalene inngås deretter mellom den enkelte andelseier og Elektriker-gruppen AS. Borettslaget er ikke part i en slik avtale. Montering av el-bilkontakt må vurderes som en merverdi som er knyttet til den enkelte leilighet og overdras til ny eier ved salg. Evt. søknad om mulig offentlig tilskudd for etablering av el-bil kontakt må fremmes av den enkelte.

Forsikring

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



prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Beboermapper

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

Min side, www.obos.no

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

Reklamasjon

Reklamasjon må skje skriftlig og sendes til ettermarked.gladengenpark@obos.no. For å få til en rask behandling av reklamasjon er det viktig at en skriftlig henvendelse inneholder:

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

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

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

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.03 og**



30.09 på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

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

Energimerking

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

Kabel-TV

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telia på telefon 924 05 050 eller besøke deres nettside www.telia.no.



Sak 4

Fastsettelse av styrehonorar for 2020/2021

Forslag fremmet av: Styret

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 5

Forslag til vedtektsendring

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Fra 01.01.2020 trådte en ny bestemmelse som regulerer korttidsutleie i kraft i borettslagsloven. Bestemmelsen er tatt inn som 2. setning i lovens § 5-4 «Overlating av bruken når andelseigaren sjølv bur i bustaden», slik at denne nå lyder:

«Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.»

Borettslagsloven er ufravikelig, og bestemmelsen vil gjelder for vårt borettslag uansett om den tas inn i vedtektene eller ikke.

Forslag til vedtak

Følgende nye setning tas inn i våre vedtekter under bestemmelsen om overlating av bruk (3) andre setning:

«I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.»



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

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

Innstilling

Se valgkomiteens innstilling vedlagt.

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Fredrik Andersen

Lars Tharaldsen

Valg av 2 Varamedlem Velges for 1 år

Alexander Holdal

Vlora Haxhimehmedi

Vedlegg

1. valgkomiteens innstilling i pdf.pdf



0689 Gladengen Park Borettslag

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Ann Cathrin Mora	Adresse: Stålverskroken 17
	E-mail:
Navn: Torunn Irene Fossum	Adresse: Stålverskroken 15
	E-mail:
Navn: Martin Wynn	Adresse: Stålverskroken 19
	E-mail:

Som styremedlemmer foreslås:

1. Navn: Lars Thraldsen	Adresse: Stålverskroken 17
	E-mail:
2. Navn: Fredrik Andersen	Adresse: Stålverskroken 19
	E-mail:

B. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Alexander Holdal	Adresse: Gladengveien 10
	E-mail:
2. Navn: Vlora Haxhimehmedi	Adresse: Stålverskroken 19
	E-mail:

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Ann Cathrin Mora	Adresse: Stålverskroken 17
------------------------	----------------------------

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Lars Tharaldsen	Adresse Stålverskroken 17
-----------------------	---------------------------

D. Som valgkomité foreslås:

Navn: Svein Togo Jensen	Adresse: Stålverskroken 19
	E-mail:
Navn: Bussad Adam Berg	Adresse: Stålverskroken 19
	E-mail:

Dato 20/3-2021 | valgkomiteen for Gladengen Park Borettslag

Stine Rosenqvist Lund

Stålverskroken 15



Sak 7

Valg av delegert med vara til OBOS sin generalforsamling

Det skal velges 1 delegert samt en varadelegert for 1 år til OBOS sin generalforsamling.

Innstilling

Se valgkomiteens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 Delegert Velges for 1 år

Ann Cathrin Mora

Valg av 1 Varadelegert Velges for 1 år

Lars Tharaldsen



Sak 8

Valg av kandidater til valgkomiteen

Det skal velges to medlemmer til valgkomiteen for 1 år.

Innstilling

Se valgkomitéens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 2 Valgkomitemedlem Velges for 1 år

Bussad Adam Berg

Svein Togo Jensen



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Gladengen Park Borettslag blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 20.05.21 og er åpent for avstemming i 6 dager, siste dato for avstemming er 26.05.21.

Selskapsnummer: 0689 **Selskapsnavn** Gladengen Park Borettslag

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Ingrid E. Glendrange og Kari Skjerpen Turnbull velges som protokollvitner.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av styrehonorar for 2020/2021:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 60 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saker til behandling:

Forslag om vedtektsendring

Se sak 5 for saksinformasjon og forslag til vedtak.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år, samt to varamedlemmer for 1 år. Se valgkomiteens innstilling.

Verv	Navn på kandidat	For
Styremedlem	Lars Tharaldsen	
Styremedlem	Fredrik Andersen	
Varamedlem	Alexander Holdal	
Varamedlem	Vlora Haxhimehmedi	

Valg av delegert og varadelegert til OBOS sin generalforsamling

Det skal velges en delegert, samt en varadelegert for 1 år til OBOS sin generalforsamling. Se valgkomiteens innstilling.

Verv	Navn på kandidat	For
Delegert	Ann Cathrin Mora	
Varadelegert	Lars Tharaldsen	

Valg av valgkomite

Det skal velges to medlemmer til valgkomiteen for 1 år, se valgkomiteens innstilling.

Verv	Navn på kandidat	For
Valgkomitemedlem	Svein Togo Jensen	
Valgkomitemedlem	Bussad Adam Berg	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.