



Årsmøte 2024

7026 Gla'enga Eierseksjonssameie

Til seksjonseierne i Gla'enga Eierseksjonssameie

Velkommen til årsmøte 4. april 2024 kl. 18.00 i Malerhaugveien 10 B, 0661 Oslo (det store hvite huset).

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2023. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Gla'enga Eierseksjonssameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Gla'enga Eierseksjonssameie
avholdes 4. april 2024 kl. 18.00 i
Malerhaugveien 10 B, 0661 Oslo (det store hvite huset).

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2023

- A) Årsrapport og regnskap for 2023
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

Det er ingen innkomne forslag å behandle.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 23.03.2024
Styret i Gla'enga Eierseksjonssameie

Ragnhild Storeide Folgerø Jørn Karlsen Frank Pedersen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på www.glaenga.no og på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Roger Jakobsen (til 25.09.23) og Ragnhild S. Folgerø (fung. fra 25.09.23, valgt på ekstraordinært årsmøte 13.10.2023).	Gladengveien 15 C
Styremedlem	Ragnhild Storeide Folgerø (frem til 13.10.23)	Gladengveien 15 C
Styremedlem	Jørn Karlsen	Gladengveien 15 C
Styremedlem	Frank Pedersen	Gladengveien 15 C
Varamedlem	Astri Eline Langmo Tømmervik	Gladengveien 15 D

Valgkomiteen

Barbro Baumgarten	Gladengveien 15 D
-------------------	-------------------

Styret består i dag av 2 menn og 2 kvinner. Sameiet bestreber seg på å ha en god kjønnsbalanse.

Kontaktinformasjon

Gla'engas nettadresse er www.glaenga.no, og e-postadressen er glaenga@outlook.com. Styret har en mailvaktordning som rullerer mellom styremedlemmene. Dette sørger for kort responstid på mottatt e-post. Det kommer mange henvendelser av ulike slag, og ordningen fungerer tilfredsstillende.

Styrekontoret ligger i -01-etasje i C-oppgangen, like ved heisen. Det er kontortid annenhver tirsdag mellom kl. 1900 og 1930 (i partallsuker). Det kommer ikke mange besøkende i kontortiden, men styret synes likevel det er et tilbud som bør opprettholdes. Styret har ikke telefontid.

På nettsiden www.glaenga.no finner du beboerguiden, husordensregler og vedtekter. Her finner du også kontaktinformasjon til styret.

Vibbo

Ved å logge deg inn på vibbo.no kan du finne informasjon om ditt boforhold, blant annet oversikt over din bolig, og felleskostnader. Kontakten mellom styret og eiere/beboere går for øvrig via styremailen glaenga@outlook.com.

Generelle opplysninger om Gla'enga Eierseksjonssameie

Sameiet består av 186 seksjoner, hvorav 183 leilighetsseksjoner og 3 næringsseksjoner. Gla'enga Eierseksjonssameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 898391442, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med adresse Gladengveien 15 A, B, C og D.

Gårds- og bruksnummer:

129 33

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Gla'enga Eierseksjonssameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har i 2023 hatt mange saker på dagsorden, og har samtidig i store deler av perioden vært færre personer enn normalt. Den 25.09.23 trakk styreleder Jakobsen seg fra vervet, og Ragnhild S. Folgerø trådte inn som fungerende leder til hun ble valgt av ekstraordinært årsmøte den 13.10.23. Styret valgte å ikke supplere med nye styremedlemmer, og til tross for at styret bare har bestått av fire personer siden 25.09, har det vært stor aktivitet. Særlig i forbindelse med vedlikehold av bygget, men også i forbindelse med noen tyngre saker som har krevd mye tid.

Selve driften av bygget blir ivaretatt av driftsleder, som også er vaktmester. Styret er svært fornøyd med denne løsningen, som ble iverksatt i 2020, og sameiets drift følges nå opp mer helhetlig enn tidligere.

Styret har gjennom året behandlet og besvart en rekke henvendelser fra beboere, og styremailen blir aktivt brukt til dette. Styret har også behandlet klager og fulgt opp der det er brudd på husordensregler. Det har vært en del forsikrings saker i sameiet, noe styret bruker mye tid på å følge opp.

Styret bruker hjemmesiden aktivt som informasjonskanal med seksjonseiere/beboere, og legger samtidig innleggene ut på Facebook-siden som et supplement.

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.

Databehandleravtaler

Sameiet har databehandleravtale med Securitas, som ivaretar driften av kameraene våre. Som følge av EUs personvernforordning har sameiet også databehandleravtale med OBOS som forretningsfører.

Vaktmester, sommer- og vintertjenester

Vaktmestertjenester leveres av Oslo Drift og Utleie A/S, og dette innbefatter også sommer- og vintertjenester (gressklipping, klipping av hekk og trær, snømåking og strøing). Vaktmester sørger også for årlig service på dørhåndtak og låser i fellesområdene.

Driftsleder og drift av bygget

Siden 2020 har sameiet hatt en egen driftsledertjeneste til å ivareta oppfølging av byggets drift. Dette innebærer oppfølging av serviceavtaler, kvalitetskontroll, nødvendige befaringer, identifisering av vedlikeholdsbehov, bidrag til reforhandling av avtaler, og å innhente tilbud fra leverandører. Vaktmester har også driftslederansvaret, og dette fungerer godt. Det er mange oppgaver han løser, som sameiet tidligere har bruke flere eksterne tilbydere på, og styret er fornøyd med at drift og vedlikehold nå er mer helhetlig organisert.

Renhold

Sameiets renhold av fellesarealer er i perioden ivaretatt av Ren Service (tidligere navn: Alliansen Renhold AS). Avtalen inkluderer årlig hovedvask, samt ekstra renhold av inngangspartiene i perioden 1. desember til 31. mars. Gulvene i fellesarealene er bonet i 2023.

Parkering/ garasje

Sameiet har 75 garasjeplasser tilknyttet eiendommen. Bruksretten til disse kan kun overdras internt i sameiet.

Garasjen ble vasket 5. mai 2023.

For å minske unødig slitasje på hovedporten er den programmert til å stå åpen på dagtid. Tidspunkt for åpen port varierer med årstidene, og i den kaldeste kuldeperioden i vinter, ble den lukket i noen uker. Behovet for fjærskifter på portene har gått ned etter at vi lot hovedporten stå åpen store deler av døgnet. Vi gikk samtidig over til å bruke en dyrere type fjær med fem ganger så lang levetid, noe som sparer oss for så mange dyre fjærbytter.

Garasjeportene styres av portåpnere fra Hörmann. Det er viktig å melde fra til styret hvis en portåpner inn til den private garasjen kommer på avveie. Portåpneren kan da deaktiveres slik at den ikke kan misbrukes av uvedkommende.

Ny infrastruktur for elbillading i garasjen

Det er i 2022 og 2023 arbeidet med planer for nytt helhetlig ladeanlegg for elbillading. Det ble utredet et grunnlag i 2022 som det ble arbeidet videre med i 2023. Under årsmøtet 23. mars 2023 ble det vedtatt at arbeidet skulle fortsette, og at styret skulle arbeide videre med saken, og fremlegge et forslag for et ekstraordinært årsmøte.

I denne forbindelse ble det opprettet en ny arbeidsgruppe, bestående av daværende styreleder Roger Jakobsen, og sameierne Barbro Baumgarten og Jo Inge Stubbe. Gruppen la frem et konkret forslag til et infrastruktursystem med lastbalansering for styret. Da styret arbeidet videre med forslagene, viste det seg at tilbyderne hadde gitt tilbud om forskjellig kapasitet på anlegget, og tilbudene lot seg derfor ikke sammenligne. Dessuten ble det reist spørsmål rundt søknad om nytt måleranlegg til Elvia. Styret har vedtatt at det skal etableres ny infrastruktur for lading av elbiler, men har ikke valgt leverandør.

Styret bad parallelt om en juridisk vurdering av hvem som er part i saken, hvordan utgiftsfordeling skal gjøres, og hvordan avstemming eventuelt skal gjøres rent juridisk mellom dem som eier garasjeplass og de øvrige sameierne. Svaret fra juridisk avdeling i

OBOS var at det er styret som har kompetanse på å vedta dette, og at saken derfor ikke skal behandles på et årsmøte.

Årsaken er at så lenge det bare er infrastrukturen til garasjen som oppgraderes, så skal kostnadene fordeles mellom de som eier de 75 garasjeplassene. Dermed ligger dette utenfor årsmøtets myndighet å bestemme.

Dette innebærer at kostnadene til elbilanlegget vil bli fordelt på alle parkeringsplassene.

Oslo kommune vil i 2024 kunne gi tilsagn om å dekke inntil 50 % av utgiftene til ladeinfrastruktur, og styret har søkt om dette. I 2023 var tilskuddet inntil 20 %, men siden vi ennå ikke har iverksatt prosessen, var det mulig å søke på nytt.

Digital kommunikasjon

Etter endring i Lov om Burettslag og Lov om Eierseksjonssameier den 1.4.21, kan styret som hovedregel kommunisere elektronisk med boligeierne, med mindre eier aktivt reserverer seg mot dette. Styret har lagt til grunn at beslutningen er i overensstemmelse med GDPR-regelverkets artikkel 6 nr. 1 bokstav f om passende og lovlig behandlingsgrunnlag.

Endringen har effektivisert styrets kommunikasjon med seksjonseierne, og forenklet utsendelse av informasjon.

Styret oppfordrer seksjonseiere til å bli kjent med, og følge med på, sameiets nettside. Dette gjelder også leietakere, og utleiere må gjøre egne leietakere kjent med nettsiden, som også inneholder vedtekter, husordensregler og beboerguide. Det er et mål at også leietakere opplever seg som en del av felleskapet, og seksjonseier har et selvstendig ansvar for at også leietakere av seksjonen følger sameiets regler.

Seksjonseier plikter å holde styret informert og oppdatert om e-postadresse og mobiltelefon som ønskes benyttet ved kommunikasjon. Dette kan gjøres via Vibbo.no, hvor man også skal legge inn leietakeres kontaktinformasjon.

Nøkler/ skilt/ ringeklokke

Systemnøkler (dvs nøkler til leilighet, bodområde og postkasse) og nøkkelbrikker for adgang til bygget bestilles via styret på e-post. Det er bare eiere av leiligheten som kan bestille dette. Styret formidler informasjonen til Låshuset, og verifiserer at bestiller er eier av en seksjon. Nøkler/ brikker vil enten bli sendt i postoppkrav til eier, eller de kan hentes hos Låshuset mot fremvisning av legitimasjon.

Etter at vi fikk elektronisk adgangskontroll i bygget, har vi i begrenset grad behov for systemnøkler. Det er nå bare i bodområdene og på takterrassen at nøklene kan brukes i fellesarealene. Se nettsiden www.glaenga.no for mer informasjon.

Styret har i perioden endret rutinen for å sette opp postkasseskilt. Skilt skal bestilles av eier gjennom styret, og koster for tiden kr. 300,-. Det er ikke lov å henge opp egne lapper, da dette ser svært stygt ut, og forringer inngangspartiens utseende.

Send e-post til styret for å få endret navn på ringeklokke. Oppgi seksjonsnummer for hvilken seksjon som skal ha endringen.

Porttelefoner

Porttelefonene i B-oppgangen har i perioden i lengre tid vært ute av drift. Det har vært brukt mye tid og ressurser på å finne feilen, men det viste seg igjen å være vanskelig å få tilgang til alle leilighetene.

Komplisert infrastruktur, og uforholdsmessig dyr og resultatløs feilsøking, gjorde at vi til slutt måtte sette strek for videre arbeid med det gamle ringeklokkesystemet i B-oppgangen. Det er nå etablert et nytt system, som består av en QR-kode fra Unloc. QR-koden står utenfor døren i B-oppgangen.

Det skal også være planer om å utvikle en kamerafunksjon knyttet til systemet, men dette ligger noe frem i tid.

I fremtiden vil dette kunne bli utvidet også til de andre oppgangene.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6598026. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeområdet mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret@glaenga.no, som igjen melder til forsikringsavdelingen i OBOS. 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 sameiets forsikring brukes, vil seksjonseier belastes egenanden hvis forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Egenandelen er for tiden kr. 10.000,- (kr. 6.000,- for skadedyr).

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Det har i perioden vært flere skader som har utløst sameiets forsikring.

Vedlikehold av rør

Vi minner om at det er svært viktig at ingen tømmer matrester og fett i avløpet, og at denne beskjeden gis til alle beboere i sameiet – også til dem som leier leilighet av seksjonseiere. Vi oppfordrer til å bruke avløpsåpner et par ganger i året, for å rense avløpet fra kjøkkenet til hovedstammen. Det har vært flere vannlekkasjer i leiligheter, på grunn av fettpropper som er dannet i hovedstammen.

Radiatorer

På grunn av en vannlekkasje i et ventilasjonsaggregat tilhørende en av næringseiendommene, ble radiatoranlegget uheldigvis tappet ned i desember. Dette medførte kalde ovner midt i en streng kuldeperiode, og selv om lekkasjen raskt ble stanset, og anlegget fylt opp igjen, var det mange som slet i ukevis med mye luft i radiatorene og dårlig varme.

Særlig gjaldt dette beboere i de øvre etasjer. Når slikt skjer, er det viktig å lufte radiatorene. Og helt øverst i etasjene kan det lønne seg å lufte selve stokken i rørskapet. Der er det også en lufteventil hvor luft kan slippes ut. Se for øvrig beboerguiden for hvordan lufting skal gjøres.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Alle seksjonseiere er ansvarlige for å ha slikt utstyr, samt å kontrollere at røykvarslere virker og at slokkeutstyret sjekkes. Røykvarslere i leilighetene er ikke tilknyttet fellesanlegg. Husk at røykvarslere redder liv, og at det derfor alltid er velfungerende batterier i varslerne.

Pulverapparatene som var plassert i leilighetene da de var nye i 2012, er nå over 10 år gamle, og bør byttes, eller vedlikeholdes ved at pulver og pakninger byttes ut. Pulverapparatet (ABC-pulver) må være minst 6 kilo, og kan kjøpes i vanlige jernvareforretninger, byggvarehus etc.

Sprinkleranlegg finnes i garasjeetasjen.

Beboerne er selv ansvarlige for å skifte batteri i leilighetens røykvarslere og ellers påse at brannutstyr er i forskriftsmessig stand. Det er ikke alderskrav til bytte av røykvarslere, men det anbefales at de byttes etter 8-10 år.

Styret minner alle seksjonseiere om at det skal være et fritt rom på minimum 0,5 m fra lagret gods til sprinklerhoder og rør i bodene. Det er viktig å være oppmerksom på dette i egne boder, da sprinkling kan bli hindret ved brann hvis de dekkes til av gjenstander.

Strømvtale

Sameiet har siden august 2023 benyttet Norgesenergi som leverandør av strøm til fellesområdene. Forrige leverandør var Elkraft.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Styret har etablert et internkontrollsystem for Helse, miljø og sikkerhet i bygget. Sameiet abonnerer på OBOS' HMS-modul, som er et godt hjelpemiddel i HMS-styringen. Sameiet har utført lovpålagte vernerunder i perioden.

Lekeklassen er forskriftsmessig kontrollert våren 2023.

Fjernvarme

Sameiet har avtale med Ista for avregning av den enkeltes forbruk av fjernvarme. Avregningen foretas én gang i året og oppgjøret skjer over felleskostnadene.

Den enkelte beboer kan selv følge med på forbruket sitt på Istas nettsider. Ta kontakt med Ista hvis du trenger passord og brukernavn. Istas nettside er www.ista.no, der finner du også kontaktinformasjon.

Det har vært store problemer med tappevannsleveransen i perioden, og da særlig med ustabil trykk og varierende temperatur. Det har vært arbeidet mye med problemstillingen.

Etter mange runder med rørleggere ble det avdekket at trykkreduksjonsventilene var underdimensjonert. Disse ble byttet til en mye større ventil av riktig størrelse, og etter det har både varmtvann og kaldtvann hatt tilfredsstillende leveranse.

Det er svært viktig at blandebatteriene i leilighetene er både trykkstyrt og temperaturstyrt for at de skal kunne fungere ordentlig. Hvis noen seksjoner har installert feil blandebatteri

(uten trykkstyring), kan dette påvirke vannleveransen til andre leiligheter.

Det har vært service på fjernvarmeanlegget i 2023.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det lages energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Styremøter

Det er avholdt 12 styremøter i perioden mellom årsmøtet i 2023 og 2024, inkludert budsjett- og regnskapsmøter med forretningsfører. I tillegg har det vært korte, adhocpregede møter om aktuelle saker.

For øvrig har styret nødvendig kontakt med hverandre via e-post og andre elektroniske kanaler.

Større vedlikehold og rehabilitering

2014	Installert elektroniske målere for fjernvarmeavlesing, Inngått avtale med Ista
2015	Boning av gulv i fellesområder
2015	Bytte av internettleverandør, installering av hussentraler
2015	Elektronisk låssystem
2016	Vask av alle glassflater i fellesområder og ytre del av balkonger
2016	Malt hagebenker/ -møbler
2016/2017	Pusset opp A-oppgangens to nederste etasjer
2017	Boning av gulv i fellesområder
2017	Maling av treverk i grå farge (øverste etasjer)
2018	<ul style="list-style-type: none"> • Maling av treverk i brun farge (alle steder hvor lift ikke var nødvendig). • Oppgradering av uteområder gjennom gartnertjenester (pleie av grønt, flytting av planter) • Oppussing av B-oppgangens inngangsparti i 1. etasje • Ny EL-tavle i den private garasjen
2019	<ul style="list-style-type: none"> • Nye vannfiltre med tilbakespylingsfunksjon • Maling av treverk i brun farge (alle steder hvor lift var nødvendig)
2020	<ul style="list-style-type: none"> • Maling av alle innvendige flater i fellesarealene (ikke garasjen) • Maling av alle ventilasjonskasser på takterrassen • Spyling av rør i bygget • Hovedvask • Boning av gulv i fellesarealene

	<ul style="list-style-type: none"> • Laget to gitterboder under trappeoppganger
2021	<ul style="list-style-type: none"> • Etterstramming av koblinger til radiatorer i alle leiligheter • Gjennomgått H-numrene opp imot Kartverket, og byttet til nye H-nr-skilt i hele bygget (bygget var feilmerket flere steder) • Bytte til sensorstyrt ledbelysning i alle oppganger (strømsparingstiltak) • Bytte av ca 50 lamper i garasjen til ledlys (strømsparingstiltak) • Satt opp ny el-tavle i garasjen for å tilrettelegge for flere ladeplasser • Bonet gulv i A-oppgangen • Reparasjon av kapillært oppsug i yttervegg i bodrom (arbeidet er startet) • Utbedret dekke i takterrasse B-C (laget nytt fall for å få ledet regnvann bort) • Malt svalgang mellom 6A og B • Rensing av takpapp i på taket i A
2022	<ul style="list-style-type: none"> • Bonet gulv i alle fellesområder • Fuget dekket i svalgangene mot Stålverksveien • Reparasjon av vannlekkasje på takterrassen • Ombygging av ventilasjonskasser på takterrassen på grunn av råteskader • Skiftet utgangsdør på takterrassen i B • Byttet hovedkort i heisene • Skift av nedre del på hovedport etter påkjørsel. • Vedlikehold av alle fellesdører i sameiet • Skiftet løftesystemet på søppelbrønnene i bakgården • Vask og service av avfallsbrønnene • Sandfang i bakgården og i fordrøyningsbassenget under bygget er tømt • Skiftet trykkreduksjonsventil VVS • Skiftet resten av armaturene i garasjen til sensorstyrt LED – strømsparetiltak • Utskift av armatur i trappeoppganger til sensorstyrt LED - strømsparetiltak • Byttet takplater etter behov
2023	<ul style="list-style-type: none"> • Byttet trykkreduksjonsventil til tappevannet. • Bonet gulv i alle fellesområder • Ombygging av ventilasjonskasser på takterrassen på grunn av råteskader • Vedlikehold av alle fellesdører i sameiet • Vask og service av avfallsbrønnene

	<ul style="list-style-type: none"> • Skift av løftesystem i avfallsbrønner. • Sandfang i bakgården og i fordrøyningsbassenget under bygget er tømt • Byttet takplater etter behov • Service teknisk rom • Maling av vinduskarmer som krever lift • Bytte av motorlager i garasjeventilasjon. • Nye skilt på alle postkasser. • Utskiftning av ekspansjonstank fjernvarmeanlegg • Montert takrenner i 1C og 4C
--	--

Dugnad

Det har vært to dugnader i perioden, og beboerne ble (som vanlig) gitt mulighet til å kvitte seg med ting de ikke lenger trenger både høst og vår, og driftsleder sørget for bortkjøring.

Etterlatte gjenstander/ avfall i sameiet

Det er et gjentakende problem at beboere, særlig ved flytting, setter fra seg møbler, søppel og andre gjenstander på fellesområdene i sameiet. Styret fakturerer seksjonseiere for merkostnadene dette påfører boligsameiet når det kan identifiseres hvem som har satt gjenstandene fra seg i fellesområdene. Øvrig bortkjøring av etterlatte gjenstander og avfall må sameiet betale for.

Renovasjon

Renovasjon har stort vært utført stabilt i 2023, og driftsleder har fulgt opp avvik fortløpende mot Renovasjonsetaten.

Det skjer dessverre ofte at beboere setter fra seg søppel utenfor brønnene når det er fullt istedenfor å sjekke om det er plass i de andre brønnene. Dette settes også ut en del avfall som ikke får plass, eller som ikke skal kastes, i brønnene. Dette genererer mye ekstraarbeid for vaktmester, og påfølgende utgifter for sameiet.

Husordensregler og vedtekter – ansvar for etterlevelse

Styret oppdager en del brudd på husordensreglene og vedtektene. Styret minner om at det er seksjonseiernes ansvar at de som bor i seksjonen kjenner til – og etterlever – sameiets regler.

Dette ansvaret gjelder også korttidsutleie, eksempelvis gjennom Airbnb.

Styret har lav terskel for å sende klager når husordensreglene brytes. Antallet klager er stabilt lavt, noe som er svært positivt. Etterlevelse av reglene bidrar til et godt bomiljø.

Bomiljøavtale

Sameiet har en bomiljøavtale med Securitas. Den kan brukes hvis det oppdages uønskede personer i bygget, utrygge situasjoner, husbråk, unødig støy etc.

Telefonnummeret er 22 97 10 70. Se beboerguiden på <http://www.glaenga.no/vektertjenester/> for nærmere informasjon.

Slike utkall er inkludert i avtalen sameiet har med Securitas. Styret oppfordrer til bruk av avtalen når det oppleves situasjoner som en vokter vil kunne løse opp i.

Internett og TV

Sameiet har fra 2020 hatt Telia som internettleverandør. Det er en kollektiv avtale som varer til 1. juli 2025, og gjelder bare internett. Sameiere/ beboere må selv oppgradere til eventuell TV-avtale.

Den kollektive Telia-avtalen kostet opprinnelig kr. 199,- per måned og gir internett med hastighet 1000/1000. Telenor (tidligere Canal Digital) har fremdeles infrastruktur gjennom coax i bygget, så man kan velge hvilken leverandør man vil bruke. Men, uansett valg av leverandør må alle seksjonseiere delta i den kollektive internettavtalen. Per 1.1.24 er prisen kr. 232,-.

Service- og kontrollavtaler

Styret har inngått flere service- og kontrollavtaler for forskjellige områder i bygget. Enkelte avtaler har blitt oppsagt i perioden, men styret understreker at det fokuseres like mye på god drift og jevnlig vedlikehold som før. Det er enkelte ganger mer hensiktsmessig å ikke ha egen vedlikeholdsavtale, men heller å legge oppgaven inn i driftens årshjul, slik at vedlikeholdet gjøres på timepris, og ikke som en fast serviceavtale. Dette gir reduserte kostnader for sameiet.

Vi har nå serviceavtale på disse områdene:

- Brannalarmanlegg, inkludert røykluker
- Sprinkleranlegg og manuelt slukkeutstyr i fellesområder
- Elektrisk anlegg samt nødlis
- Ventilasjonsanlegg
- VVS (varme-, ventilasjons- og sanitærteknikk)
- Heiser
- Låssystem
- Pålagt heiskontroll hvert annet år
- Lekeplasskontroll
- Garasjeporter
- Overvannskummer/sandfang (tømming og rengjøring)

Skadedyr

Styret minner om seksjonseiers ansvar for å forebygge skadedyr i leiligheten, eksempelvis veggedyr og kakerlakker, noe som også følger av vedtektenes paragraf 8.

Det er vesentlig at også alle som driver utleie er nøye med å instruere sine leietakere om husordensreglene – herunder om eiers (og videre leiers) plikt til å holde leiligheten fri for skadedyr.

Vi minner om at skadedyr skal rapporteres til sameiet umiddelbart hvis de oppdages.

Festetomten pantsatt

Gla'enga Eierseksjonssameie står på festet tomt, noe som fremgår av vedtektene § 1. I 2023 oppdaget styret at selskapet som eier festetomten bygget står på, i desember 2022 pantsatte tomten for kr. 110.000.000,- kroner. Dette fremkommer i Kartverket på en slik måte at dette fremkommer som gjeld på hver enkelt seksjon.

Dette har styret forsøkt å finne svar på, og har vært i kontakt med to forskjellige advokater, banken som har tatt pant i eiendommen, og Kartverket. Saken pågår fremdeles i skrivende stund.

Vi har brakt på det rene at bortfester kun har eierskap til tomta, og ikke til bygningsmassen som er oppført der.

Vi tok kontakt med i Kartverket for å undersøke hva som skjedde i forbindelse med tinglysning av pantet i desember 2022, og hva som eventuelt er begrunnelsen for at pantet også ser ut til å hefte ved den enkelte seksjon.

Kartverket svarte at dette er en festet eiendom som er blitt seksjonert. Da ligger festekontrakten til grunn for alle seksjonene. Det er ikke noe eget grunnboksblad for grunneiendommen, da den i sin helhet er blitt seksjonert.

Kartverket sier videre at pantet bare hefter i eiendomsretten og ikke i "heftelser i festerett". Dermed er pantedokumentet riktig tinglyst med signatur kun fra bortfester/hjemmel til eiendomsretten. Banken skal være klar over når de gir ut lån til seksjonseiere at grunnen og bygningene er splittet fra hverandre i dette tilfellet, og at de dermed kun får pant i grunnen. Slik er grunnboken bygget opp.

I ettertid er vi kontaktet av en beboer som får opp i banken sin at vedkommende er realkausjonist for kr. 110 millioner kroner, noe som åpenbart må være feil. Styret har i skrivende stund bestilt utskrift av pantedokumentet, samt vært i kontakt med BN Bank som har pant i festetomten.

Styret arbeider videre med å bringe klarhet i saken.

Fuglebråk i hekketiden

Tidligere har sameiet opplevd mye måkeskrik i hekketiden, da måker gjerne hekker på takene på bygningene rundt. Dette skaper betydelig bråk i de månedene hekketiden varer. Etter å ha iverksatt diverse tiltak har dette bedret seg noe gjennom årene. Bygningen som ligger i Gladengveien 13 har hatt flere måkereir, og de siste årene har vaktmester jevnlig klatret opp på taket og fjernet tilløp til måkereir for å hindre egglegging.

Det er viktig at beboerne forebygger reirbygging på egen balkong ved å sjekke grundig og jevnlig om fugler ser ut til å ville etablere seg. Hvis fugler først har lagt egg, er det hele å anse som fredet, og det er da forbudt å fjerne egg, reir og fugler. Det har hendt at beboere har fått reir på balkongen, blant annet i grillen.

Vi har også hatt drage på taket i Gladengveien 13, men dette har hatt ikke langvarig effekt. Måkene forsøkte å etablere seg rett under dragen.

Strategien med jevnlig sjekking anses som vellykket, og vil bli fulgt opp videre.

Ventilasjonsanlegg

Hver leilighet har et unikt avtrekkssystem, som ikke er koblet sammen med andre leiligheter, og det ender i en unik vifte til hver leilighet. Viften er plassert på taket av bygningen.

Kjøkkenheten og hver leilighets vifte på taket sørger for avtrekk fra både kjøkken og bad, og luften trekkes opp og ut. Dette er såkalte kanalvifter som hele tiden går på en grunnhastighet for å opprettholde avtrekk fra leilighetene (både på kjøkken og bad).

Ved skifte av kjøkkenhette er det avgjørende å opprettholde avtrekk fra leilighetene, og installatør må ikke koble fra vifta som sitter på taket. Mer informasjon om dette kan leses i beboerguiden.

Det avsettes et fast beløp (for tiden kr. 50,- per vifte) per måned til finansiering av bytte av vifter, og dette innkreves over husleiefakturaen fra 1.mars 2021.

I løpet av ca. 10 år vil hver seksjon ha betalt sin andel av viftebytte, og ordningen finansierer seg selv.

Sameiet sørger derfor for bytte av vifter, og skifter dem ut fortløpende ved behov. Ta kontakt med styret hvis ventilasjonsløsningen ikke virker som den skal.

Heiser

Styret oppfordrer alle til å bruke låseknapp/nøkkel når det foregår lossing og lasting i heisen. Dette er nødvendig for ikke å få heisstans.

Styret ber også beboere om å bidra med å fjerne grus og andre fremmedlegemer som havner i slissene til heisdøren. Dette er den hyppigste årsaken til heisstans.

Renholdsfirmaet har i oppdrag å rengjøre slissene når de er hos oss en gang i uken, og det er innkjøpt en egen støvsuger til dette.

Det er utført service på heisene i perioden, og det har vært flere reparasjoner.

Tenning av julegran

I tillegg til dugnaden, var det – tradisjonen tro – et sosialt arrangement på første søndag i advent. Da ble sameiets vesle julegran tent, og bakgården var fint pyntet. Det var musikalsk innslag fra Vestre Aker Musikkorps, og det ble servert gløgg og noe å bite i. Oppmøtet var bra og det var god stemning blant de fremmøtte.

Oppgradering av Østre Parkdrag

I 2021 kom det nabovarsel om opparbeiding av Østre Parkdrag (den delen som ligger bak blokka). Styret sendte anmerkninger innen fristen og ett av momentene vi pekte på var at trappen som er planlagt å gå ned fra parkdraget til bakkeplan like utenfor garasjen er tegnet svært nær garasjeporten. Vi mente dette kan sette fotgjengere i fare, da det er dårlig sikt for bilister ved utkjøring av garasjen. Arkitektfirmaet svarte at de ikke kan flytte trappen lenger bort fra garasjen, da de da kommer på annenmanns grunn. Men, at de endrer tegningene, slik at de trappen trekkes 60 cm lenger inn, og at fotgjengere dermed kommer ned på bakkeplan før de er ute i veibanen. Styret påpekte også behov for god overvannshåndtering, og fikk til svar at bekken skal ha kapasitet til å håndtere flomvann/overvann. Arbeidet skulle ha startet høsten 2022, deretter i 2023, men er nå utsatt på ubestemt tid siden det er noen formelle forhold rundt ekspropriasjonen av deler av nabotomten som skal avgjøres i rettsapparatet.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og dette skyldes i hovedsak større kostnader knyttet til juridisk bistand, kommunale avgifter, samt drift og vedlikehold. Vinduskarmer som ikke kan nås på annen måte enn med lift ble malt i 2023, noe det ikke var budsjettet med. Felleskostnadene økte for øvrig bare med 3,5% selv om økningen i konsumprisindeksen var cirka 7%, noe som også påvirket likviditeten.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 936 440.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 879 000 til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gla'enga Eierseksjonssameie.

Lån

Gla'enga Eierseksjonssameie har ingen lån.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i GLAENGA EIERSEKSJONSSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til GLAENGA EIERSEKSJONSSAMEIE.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2023• Resultatregnskap 2023• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,

og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

GLA'ENGA EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 898 391 442, KUNDENR. 7026

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 019 000	6 792 540	7 029 000	7 450 000
Ladeinntekter EL-bil		0	1 500	0	0
Andre inntekter	3	24 781	19 000	15 000	30 000
SUM DRIFTSINNEKTER		7 043 781	6 813 040	7 044 000	7 480 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 839	-33 840	-34 000	-34 000
Styrehonorar	5	-240 001	-240 000	-240 000	-240 000
Revisjonshonorar	6	-20 227	-19 264	-16 000	-20 000
Forretningsførerhonorar		-222 010	-213 443	-220 000	-210 900
Konsulenthonorar	7	-92 596	-14 258	-15 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-1 317 779	-1 240 251	-980 000	-879 000
Forsikringer		-483 765	-452 096	-497 000	-513 000
Festeavgift		-1 397 528	-1 320 997	-1 412 000	-1 485 000
Kommunale avgifter	9	-1 612 767	-1 349 189	-1 553 500	-1 910 000
Energi/fyring		-443 937	-400 526	-400 000	-440 000
TV-anlegg/bredbånd		-487 783	-453 720	-466 000	-507 300
Andre driftskostnader	10	-1 205 005	-1 078 539	-1 120 000	-1 206 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 557 237	-6 816 122	-6 953 500	-7 470 400
DRIFTSRESULTAT		-513 456	-3 082	90 500	9 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	44 841	15 026	0	0
Finanskostnader	12	-118	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		44 723	15 026	0	0
ÅRSRESULTAT		-468 734	11 944	90 500	9 600
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	11 944		
Fra opptjent egenkapital		-468 734	0		

GLA'ENGA EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 898 391 442, KUNDENR. 7026

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 232	3 844
Kundefordringer		300	-694
Forskuddsbetalte kostnader		608 656	571 164
Energiavregning		0	10 188
Energiavregning		0	1 994
Driftskonto OBOS-banken		566 048	1 254 184
Sparekonto OBOS-banken		1 165 698	1 303 743
Sparekonto OBOS-banken II		324 076	193 257
SUM OMLØPSMIDLER		2 668 010	3 337 680
<hr/>			
SUM EIENDELER		2 668 010	3 337 680
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 936 439	2 405 173
SUM EGENKAPITAL		1 936 439	2 405 173
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		143 704	136 924
Leverandørgjeld		496 160	794 179
Energiavregning	13	90 301	0
Annen kortsiktig gjeld	14	1 405	1 405
SUM KORTSIKTIG GJELD		731 570	932 508
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 668 010	3 337 680
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2024

Styret i Gla'enga Eierseksjonssameie

Ragnhild Storeide Folgerø /s/ Jørn Karlsen /s/

Frank Pedersen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 949 648
Bredbånd	437 004
Garasjeleie	139 500
Parkeringsleie	113 100
Vifte	123 600
Festeavgift	187 008
Elbil	57 200
Internett hybel	11 940
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 019 000

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Gebyr	9 981
Postdepot	4 000
Skilt	10 800
SUM ANDRE INNETEKTER	24 781

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-33 839
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-33 839
------------------------------	----------------

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 240 001.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 590, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 227.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-78 906
------------------	---------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 690
--	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-92 596
-----------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-844 433
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-89 293
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-47 938
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-42 941
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-100 115
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-49 756
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-39 568
--------------------------------------	---------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-45 691
---------------------------------	---------

Drift/vedlikehold søppelanlegg	-36 224
--------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-17 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-4 820
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 317 779
---------------------------------	-------------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 049 982
-----------------------	------------

Renovasjonsavgift	-562 784
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 612 767
-------------------------------	-------------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 000
Container	-42 925
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-14 768
Telefon-/kontormaskiner	-2 699
Driftsmateriell	-7 741
Lyspærer og sikringer	-5 073
Vaktmestertjenester	-282 294
Vakthold	-322 812
Renhold ved firmaer	-436 843
Snørydding	-64 995
Andre fremmede tjenester	-3 539
Trykksaker	-297
Andre kostnader tillitsvalgte	-590
Andre kontorkostnader	-3 157
Porto	-1 320
Bank- og kortgebyr	-5 184
Velferdskostnader	-9 768
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 205 005

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 255
Renter av sparekonto i OBOS-banken	39 174
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 252
Andre renteinntekter	160
SUM FINANSINNEKTER	44 841

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-118
SUM FINANSKOSTNADER	-118

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INNEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 072 740
SUM INNEKTER	-2 072 740

KOSTNADER

Fjernvarme	1 982 439
SUM KOSTNADER	1 982 439

SUM ENERGIAVREGNING	-90 301
----------------------------	----------------

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.

Etttersom 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: 14

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer	-1 405
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 405

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styreleder for 1 år foreslås:**

Ragnhild S. Folgerø (tar gjenvalg)

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Frank Pedersen (tar gjenvalg)

Barbro Baumgarten (ny kandidat)

Sonia Leyton (ny kandidat)

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Jørn Karlsen (har ett år igjen)

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Astri Langmo (tar gjenvalg)

I valgkomiteen for Gla'enga Eierseksjonssameie

Barbro Baumgarten

7026 Gla'enga Eierseksjonssameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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