



Årsmøte 2022

7616 Gladengbygg AS

Til aksjonærene i Gladengbygg AS

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 1. juni 2022 kl. 1800 i styrerommet –
Ensjøveien 28**

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Gladengbygg AS det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Gladengbygg AS
avholdes onsdag 1. juni 2022 kl.18.00 i styrerommet – Ensjøveien 28.**

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 møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Oslo, 19.05.2022
Styret i Gladengbygg AS

Hans Hernæs Erlend Hamnaberg Karoline Treichel Lian

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Hans Hernæs	Ensjøveien 28 A
Styremedlem	Erlend Hamnaberg	Ensjøveien 30 A
Styremedlem	Karoline Treichel Lian	Ensjøveien 28 B
Varamedlem	Hallvard Szemes	Ensjøveien 30 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Gladengbygg AS

Aksjeselskapet består av 24 leiligheter knyttet til aksjer.

Gladengbygg AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930407305, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Ensjøveien 28 A
Ensjøveien 28 B
Ensjøveien 30 A
Ensjøveien 30 B

Gårds- og bruksnummer:
133 21

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Gladengbygg AS 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. Aksjeselskapets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 3 styremøter i perioden. Mailutvekslingen har vært stor, delvis pga Koronaepidemien.

Tre leiligheter har skiftet eier i samme tidsrom.

Dugnaden i høst ble gjort så grundig at vårdugnad i år var unødvendig.

Koronaepidemien, sterk prisøkning på strøm, fjernvarme, fossilt drivstoff og andre varer og tjenester, samt krig i Europa og en lokal gryende vannmangel, har gjort at selskapet har gått på sparebluss økonomisk for sikkerhets skyld. Styret har klart å sikre økonomien vår rimelig greit så langt, noe som fremgår av fremlagt regnskap.

Noe fornyelse og vedlikehold har vi likevel fått gjort.

Automatiske røykvarslere i serie på toppen i trappehusene og fellesloftet er montert i vinter for å øke brannsikkerheten.

Samtlige stoppekraner/ventiler for felles vannbehandling i kjelleren er skiftet ut i høst.

Belysningen i de gamle søppelrommene har gått ut av sortimentet hos leverandørene. Nye ledlamper er montert.

Oblat/bevis for tillatelse om å hensette kjøretøy ute på selskapets eiendom (ikke lagring) er delt ut til alle aksjonærer. (3 stk. pr. aksjonær)

Til tross for urolige tider har selskapet hatt et forholdsvis rolig år/periode.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Aksjeselskapet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader i 2021 var til sammen kr 1 228 800, og dette er i henhold til budsjett.

Andre inntekter består i hovedsak av hensettingsavgift for parkeringsplassene.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 185 506, og dette er i sum omtrent som budsjettet. Det har imidlertid gått mer til energi enn forventet, mens det har gått mindre til drift og vedlikehold.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 42 160 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 556 569.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Det er budsjettet med kr 150 000 til drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % 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 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Det er budsjettet med kr 135 000 i forsikringspremie for 2022. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gladengbygg AS.

Lån

Gladengbygg AS har lån i Handelsbanken.

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vik
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Gladengbygg AS

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Gladengbygg AS.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"> Balanse per 31. desember 2021 Resultatregnskap for 2021 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 rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn 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. 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnr: YTKSP-ETPVM-ZHMLQ-ZL00Y-1EYQ-YMHAM

GLADENGBYGG AS
ORG.NR. 930 407 305, KUNDENR. 7616

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 228 800	1 228 800	1 229 000	1 229 000
Andre inntekter	3	6 600	800	0	13 200
SUM DRIFTSINNEKTER		1 235 400	1 229 600	1 229 000	1 242 200
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	-4 500	-4 500
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-6 665	-8 206	-6 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-81 293	-79 040	-82 000	-83 500
Konsulenthonorar	7	-4 589	-4 568	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-118 700	-50 111	-265 000	-150 000
Forsikringer		-130 405	-102 996	-125 000	-135 000
Kommunale avgifter	9	-158 184	-149 052	-149 200	-164 000
Energi/fyring	10	-467 641	-217 199	-305 000	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-138 162	-135 804	-140 000	-140 000
Andre driftskostnader	11	-45 637	-61 805	-54 000	-20 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 185 506	-843 010	-1 166 200	-1 088 500
DRIFTSRESULTAT		49 894	386 590	62 800	153 700
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	738	1 877	0	0
Finanskostnader	13	-92 792	-108 627	0	-91 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-92 054	-106 750	0	-91 000
ÅRSRESULTAT		-42 160	279 840	62 800	62 700
Overføringer:					
Udekket tap		-42 160	0		
Reduksjon udekket tap		0	279 840		

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	958 657	287 525
Rehabilitering		0	671 132
SUM ANLEGGSMIDLER		958 657	958 657
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		8 200	8 432
Kundefordringer		35	0
Forskuddsbetalte kostnader		120 090	126 467
Driftskonto OBOS-banken		292 903	335 866
Sparekonto OBOS-banken		265 674	265 100
SUM OMLØPSMIDLER		686 902	735 865
SUM EIENDELER		1 645 558	1 694 522
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	15	120 000	120 000
Udekket tap	16	-2 848 624	-2 806 464
SUM EGENKAPITAL		-2 728 624	-2 686 464
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 861 049	3 925 846
Annen langsiktig gjeld	19	382 800	382 800
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 243 849	4 308 646
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 200	8 249
Leverandørgjeld		13 756	56 276
Påløpte renter		8 646	7 814
Annen kortsiktig gjeld	18	99 731	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		130 333	72 339
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 645 558	1 694 522

Pantstillelse	19	5 382 800	5 396 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.05.2022
Styret i Gladengbygg AS

Hans Hernæs/s/

Erlend Hamnaberg/s/

Karoline Treichel Lian/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 KLASIFISERING 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

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 180 800
Garasje	48 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 228 800

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Hensettingsavgift	6 600
SUM ANDRE INNETEKTER	6 600

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
--------------------	--------

SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230
------------------------------	---------------

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 2020/2021, og er på kr 30 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 665.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 589
--	--------

SUM KONSULENTHONORAR	-4 589
-----------------------------	---------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold VVS	-85 147
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 554
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold brannsikring	-15 000
--------------------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-118 700
---------------------------------	-----------------

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-101 848
-----------------------	----------

Renovasjonsavgift	-56 337
-------------------	---------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-158 184
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-47 604
------------------	---------

Fjernvarme	-420 037
------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-467 641
----------------------------	-----------------

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 907
Lyspærer og sikringer	-925
Renhold ved firmaer	-4 025
Snørydding	-31 596
Kopieringsmateriell	-100
Trykksaker	-512
Porto	-749
Bank- og kortgebyr	-2 823
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-45 637

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	574
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	164
SUM FINANSINTEKTER	738

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-92 792
SUM FINANSKOSTNADER	-92 792

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1948	287 525
Tilgang i år	671 132
SUM BYGNINGER	958 657

Tomten ble kjøpt i 1948

Gnr.133/bnr.21

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

NOTE: 15**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr	120 000
fordelt på 24 aksjer à kr 5000.	
Styremedlemmer som også er leieboere eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.	120 000

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkelteleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,60 %. Løpetiden er 40 år.

Opprinnelig 2018	-4 100 000	
Nedbetalt tidligere	174 154	
Nedbetalt i år	64 797	
		-3 861 049
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-3 861 049

NOTE: 18**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-99 731
-------------------	---------

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-99 731
-----------------------------------	----------------

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Leieboerobligasjoner	382 800
Pantelån	3 861 049
TOTALT	4 243 879

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	958 657
TOTALT	958 657

Annen informasjon om aksjeselskapet

Styret

Styret har e-postadresse: gledengbygg@styrommet.no

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.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 378568. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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 aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.

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

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. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs 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 aksjeselskapet 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 aksjeselskapet 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.

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. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

Energimerking

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

Større vedlikehold og rehabilitering

1958 Asfaltering
1962 Støttesøyler forkant verandaer i nr 28
1968 Asfaltering
1972 Nytt verandarekkverk. Murstein erstattet med aluminiumsprofil.
1975 Installert kabel-TV Janco/Get/ Telia (2021)
1981 Nye takrenner
1981 Rehabilitering avløp -utvendig- i nr 28 fra kum til anborring + ny utv. stoppekran for vanntilførsel
1985 Nytt nøkkelsystem
1987 Nye vinduer i fyrrom og vaskeri
1990 Ny utebelysning
1990 Nye vinduer og inngangspartier
1993 Nytt felles gjerde mot Malerhaugveien 8 - betalt 1/2-part
1997 Baldakin-tak beslått med farget blikk
2000 Nye entredører
2001 Tilkjøringsvei utvidet med 1 m. Avsluttet med kantstein i granitt
2002 Styrerom etablert i kjeller i nr 28
2006 Tilkoblet Fjernvarme
2006 Nytt nøkkelsystem
2007 Fjernet utvendige oljetanker
2007 Nye tak med reparasjon av undertak
2007 Spekket/fuget alle piper over tak på nytt
2007 Nye utvendige trapper med rekkverk
2008 Nye porttelefoner med video
2009 Loft - kloakklufting - montert innsp.luker
2010 Nye garasjeporter m/fjernstyring
2010 TV-kontroll avløpsrør
2011 Nye låser og beslag- fellesdører
2015 - 2003 Nytt elektrisk anlegg - fellesarealer - Hovedtavle - stigeledninger-fordelingstavler til leilighetene med 40A hovedsikring
2015 Panelovner montert i vaskeriene
2015 Nye ekspansjonskarr til fyringsanlegget
2017 Nytt nettinggjerdet mot Ensjøveien 32. Selskapets gjerde 100%
2019 Nye verandaer
2021 Samtlige stoppekraner/ventiler for vannbehandling i kjeller skiftet ut

7616 Gladengbygg AS

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.