



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Ordinært årsmøte

Gla'enga Eierseksjonssameie
14. april 2026



INFORMASJON OM GJENNOMFØRING AV ÅRSMØTE

Det følger av eierseksjonsloven § 41 annet ledd at

«Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres.

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.»

SKRIFTLIG AVSTEMMING

Styret har besluttet at møtet vil bli gjennomført digitalt ved skriftlig avstemming.

Skriftlig avstemming innebærer at alle eiere, uavhengig av mulighet til å stille på en gitt dato eller tekniske forkunnskaper, vil kunne delta på møtet og kunne påvirke de beslutninger som tas. Den skriftlige stemmegivningen håndteres av Solibo på en forsvarlig måte ved at hver enkelt stemmegiver må identifisere seg og forretningsfører fører kontroll med hvem som har avgitt stemmer.

Dersom du mottar innkallingen per ordinær post, skyldes dette at Solibo ikke har registrert din epostadresse eller at styret av andre grunner har instruert Solibo om å sende deg innkallingen per ordinær post. Ta kontakt med Solibo dersom du ønsker innkalling til møte elektronisk.

HØRINGSPERIODE

For å gi alle eiere anledning til å kommentere på, legge frem alternative forslag til vedtak og stille spørsmål til styret omkring sakene vil innkallingen ha en høringsperiode. Tidsperioden for høringen finner du lenger ned i innkallingen. Dersom du har spørsmål til saker eller ønsker å melde inn alternative forslag til vedtak saker i innkallingen, kan disse henvendelsene i høringsperioden rettes til styret her: [Glaenga Eierseksjonssameie](http://www.glaenga.no) (www.glaenga.no)



HVORDAN STEMME DU?

Når høringsperioden for møtet er avsluttet vil det åpnes opp for avstemming over sakene.

Avstemmingen over sakene foregår på to alternative måter:

Stem digitalt

Du kan stemme digitalt via lenke du finner i denne innkallingen eller får tilsendt per epost på tidspunktet avstemming åpnes.

Stem med skriftlig stemmeseddel (papir)

Stemmeseddel på papir sendes til dem hvor det ikke finnes e-postadresse tilknyttet seksjonen/andelen eller for de som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon når avstemmingsperioden åpner.

Fristen for å avgi din skriftlige stemme er fremgår av innkallingen. Vi minner om at det kun kan avgis én stemme per seksjon.

Sett deg godt inn i innkallingen før du stemmer i sakene. Sakene er satt opp på en slik måte at det skal være enkelt å stemme for, mot eller avstående til de fremsatte forslagene til vedtak.

Ved fullmakt:

Man kan avgi stemme på vegne av andre seksjoner ved fullmakt. Fullmakt kan sendes til info@solibo.no.

KRAV OM FYSISK MØTE – FRIST 04.04.26

Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to eiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det.

Krav om fysisk møte må fremsettes snarest og senest innen den ovennevnte fristen. Dersom det innen fristen kommer inn tilstrekkelig med krav om å avholde et fysisk møte, tar styret forbehold om at møtetidspunktet vil kunne bli endret.



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

Til eiere i Gla'enga Eierseksjonssameie

INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøte gjennomføres ved skriftlig avstemming

Høringsperiode (frist for å komme med alternative forslag til vedtak i sakene): 30.03.2026 kl. 12.00 til og med 09.04.2026 kl. 23.30

Åpent for skriftlig avstemming: 14.04.2026 kl. 12.00 til og med 19.04.2026 kl. 23.30

[Trykk her for å avgi din stemme \(digitalt\)](#)





TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. ENDRING AV HUSORDENSREGLER: PUNKT 1.1 GENERELLE RETNINGSLINJER

6. ENDRING AV HUSORDENSREGLER: REDAKSJONELL OMSTRUKTURERING AV PUNKT 1.8 UTVENDIG BRUK/FASADE

7. ENDRING AV HUSORDENSREGLER: OPPHEVING AV PUNKT 1.12 OPPSETT AV STRØMLADERE FOR BIL I GARASJE (INNLEMMES I PUNKT 4.4)

8. ENDRING AV HUSORDENSREGLER: PUNKT 1.13 RØYKING

9. ENDRING AV HUSORDENSREGLER: NYTT PUNKT 1.12 LADING OG OPPBEVARING AV ELSYKLER, ELSPARKESYKLER OG ANDRE ELEKTRISKE SMÅKJØRETØY

10. ENDRING AV HUSORDENSREGLER: PUNKT 2.3 BRUK AV BILOPPSTILLINGSPLASSER I GARASJEKJELLEREN

11. ENDRING AV HUSORDENSREGLER: PUNKT 4.4 OPPSETT AV ELBILLADERE



SOLIBO

Forenkler styrets hverdag og
øker boligselskapets verdier

12. ENDRING AV HUSORDENSREGLER: PUNKT 4.6 TAKTERASSE

13. ENDRING AV HUSORDENSREGLER: § 20 PARKERING OG BODER

14. VALG AV TILLITSVALGTE



1. KONSTITUERING

1.1 Valg av møteleder

Som møteleder foreslås Marthe Engebretsen

1.2 Valg av protokollfører og protokollvitne

Som protokollfører foreslås Marthe Engebretsen.

Som protokollvitne foreslås Ragnhild Storeide Folgerø.

1.3 Registrering av antall stemmeberettigede i møtet

Antall avgitte stemmer registreres som antallet stemmeberettigede.

1.4 Godkjenning av innkalling og gjennomføringen av møtet

Det foreslås å godkjenne innkallingen og måten møtet gjennomføres på.

2. ÅRSRAPPORT FOR 2025

Styrets sammensetning

Styreleder	Ragnhild S. Folgerø	På valg:	2026
Styremedlem	Jørn Karlsen	På valg:	2026
Styremedlem	Frank Pedersen	På valg:	2026
Styremedlem	Samuel N. Skretteberg	På valg:	2027
Styremedlem	Barbro Baumgarten	På valg:	2026
Varamedlem	Anne Marte Haug	På valg:	2026

Kontaktinformasjon

Sameiets hjemmeside: [Glaenga Eierseksjonssameie](http://www.glaenga.no) (www.glaenga.no)

Her finner man informasjon fra styret og praktisk informasjon.

Styrets e-postadresse er glaenga@outlook.com.

Sameiet har i tillegg en nettside via Solibo Home. Her går det også an å kontakte styret.

Forretningsfører

Navn: Solibo AS

Revisor

Navn: BDO AS



Forsikring

Forsikringsselskap: Gjensidige forsikring

Polisenummer: 94050782

Sameiet har felles bygningsforsikring. Beboer må selv tegne egen forsikringsavtale for forsikring av eget innbo.

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 følgende adresse: Gladengveien 15 A, 15 B, 15 C og 15 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 med 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.

Opplysninger om styrets arbeid i perioden

Styret har i 2025 hatt et svært aktivt og til tider krevende år, med behandling av et betydelig antall saker som har krevd både oppfølging og grundige vurderinger.

Den daglige driften av bygget ivaretas av driftsleder, som også fungerer som vaktmester. Styret er svært tilfreds med denne ordningen, som siden 2020 har sikret en helhetlig og kontinuerlig oppfølging av drift og vedlikehold.

Gjennom året har styret mottatt og besvart mange henvendelser fra beboere, og styrets e-post er et aktivt kommunikasjonsverktøy. Styret har også behandlet klager og fulgt opp saker der husordensreglene ikke er overholdt. I tillegg har flere forsikringssaker blitt håndtert i perioden.



I 2025 ble flere av sameiets leverandøravtaler reforhandlet, noe som har bidratt til reduserte kostnader. Sameiet har også inngått avtaler om Norgespris for fellesforbruk av strøm (fellesarealer), elbillading i garasjen og for fjernvarme.

Fjernvarmeinnbetalingen er lagt om, og foregår nå ved månedlig avregning, istedenfor ved akontoinnbetaling og årlig avregning av forbruk av tappevann og varme.

Nedenfor følger en nærmere redegjørelse for styrets arbeid gjennom perioden.

Styret

Styret har en rullerende mailvaktordning hvor man har mailvakt i to uker om gangen. Styret bestreber seg på å ha kort responstid på henvendelser. Det kommer mange ulike typer spørsmål og meldinger, og ordningen fungerer godt.

Både hjemmesiden og Solibo Home brukes aktivt som informasjonskanal, og kunngjøringer publiseres samtidig på sameiets Facebook-side som et supplement. Nettsidens beboerguide gir svar på en rekke vanlige spørsmål. Ved behov sender styret i tillegg e-post eller sms direkte til berørte seksjonseiere.

Styrekontoret ligger i -01-etasjen i C-oppgangen, ved heisen. Det er kontortid annenhver tirsdag kl. 19.00–19.30 (partallsuker). Selv om oppmøtet er begrenset, vurderer styret tilbudet som nyttig, og opprettholder ordningen. Styret har ikke egen telefontid.

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 Solibo som forretningsfører, og tilsvarende avtale med OBOS i den tiden sameiet brukte dem som forretningsfører (frem til 1. juli 2025).

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 driftslederfunksjon som ivaretar den løpende oppfølgingen av byggets drift. Driftsleder har ansvar for serviceavtaler, kvalitetskontroll, befaringer, identifisering av vedlikeholdsbehov, samt innhenting av tilbud og faglige vurderinger i forbindelse med reforhandling av avtaler.

Vaktmesterrollen er per i dag kombinert med driftslederansvaret, noe som gir en helhetlig organisering av drift og vedlikehold. Styret vurderer ordningen som velfungerende og effektiv.

Renhold

Sameiets renhold av fellesarealer er i perioden ivaretatt av Conluo Facility Services AS. Avtalen inkluderer årlig hovedvask, samt ekstra renhold av inngangspartiene i perioden 1. desember til 31. mars. Gulvene i fellesarealene er bonet i 2025. Sameiet har også en avtale om å skifte ut mattene i inngangspartiene hver 14. dag.

Parkering/ garasje

Sameiet har 75 garasjeplasser tilknyttet eiendommen. Bruksretten til disse kan kun overdras internt i sameiet. Garasjen ble vasket 28. april 2025.

For å redusere slitasje på hovedporten er den programmert til å stå åpen på dagtid, med åpningstider som justeres etter årstid. Tiltaket har ført til færre fjærskifter. Samtidig er det tatt i bruk en mer robust fjærtype med vesentlig lengre levetid, noe som har redusert behovet for kostbare utskiftninger.

Garasjeportene betjenes av portåpnere fra Hörmann. Dersom en fjernkontroll til den private garasjen kommer på avveie, er det viktig å varsle styret umiddelbart, slik at portåpneren kan deaktiveres og misbruk forhindres.

Elbillading i garasjen

I desember 2024 ble det etablert et nytt, lastbalansert anlegg for elbillading i garasjen. Anlegget har nå vært i drift i om lag ett år og fungerer etter styrets vurdering godt. Fakturering og betaling for strømforbruk håndteres løpende gjennom Aneo (tidligere Movel), slik at hver seksjonseier betaler for eget forbruk. For anlegget er det også inngått avtale om Norgespris. Ettersom sameiet belastes for umålt strøm i anlegget, har styret bestemt at det skal legges kr. 50 per måned på hver ladeplass. Dette for å dekke opp kostnadene sameiet har med ordningen. Det er cirka 30 eiere som har aktivisert abonnement for elbillading. I mars 2026 ble vi oppmerksom på at Aneo nå har slått seg sammen med Elaway.

Digital kommunikasjon

Etter endring i 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.

Seksjonseier plikter å holde styret informert og oppdatert om e-postadresse og mobiltelefon som ønskes benyttet ved kommunikasjon. Dette gjøres via Solibo Home, hvor man også skal legge inn alle leietakers kontaktinformasjon.

Nøkler og postkasseskilt

Bestilling av systemnøkler (for leilighet, bodområde og postkasse) samt nøkkelbrikker til byggets adgangssystem gjøres via styret på e-post. Kun seksjonseiere kan bestille, og styret verifiserer eierskap før bestillingen videreformidles til Låshuset.

Etter innføringen av elektronisk adgangskontroll er behovet for systemnøkler betydelig redusert. Nøkler brukes nå hovedsakelig i postkassene, bodområdene og på takterrassen. Mer informasjon om prosedyrer for bestilling av nye nøkler og brikker finnes på www.glaenga.no.

Når det gjelder postkasseskilt så har styret bestemt at alle postkasseskilt skal bestilles via styret. Enhetlige skilt gir et ryddigere uttrykk i oppgangene. Egne lapper og skilt er ikke tillatt, da dette svekker helhetsinntrykket i inngangspartiene.

Skilt bestilles av eier gjennom styret og koster for tiden kr 300. Navneendring på postkassene bestilles ved å sende e-post til styret, og seksjonsnummer må oppgis. Det er bare seksjonseiere som kan bestille endringer av navn på postkassene.

Porttelefoner og ringeklokker

Porttelefonene i B-oppgangen var lenge ute av drift, og det ble brukt mye tid og ressurser på å finne feilen. Fra januar 2024 er det to forskjellige systemer for porttelefon og ringeklokke, da oppgang B har fått et system med QR-kode (leverandør Unloc). Systemet ble utvidet med kamerafunksjon våren 2024. Oppgang A, C og D har tradisjonell porttelefon med ringeklokkelister utenfor. Ta kontakt med styret for endring av ringeklokkelistene. Det er bare seksjonseiere som kan bestille endringer.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret hos GJENSIDIGE FORSIKRING (polisenummer 94050782).

Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig, og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til glaenga@outlook.com, som igjen melder skaden videre.

Selv om sameiets forsikring brukes, vil seksjonseier belastes egenandelen hvis forholdet ligger innenfor seksjonseiers vedlikeholdsansvar.

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 avløpsrør

Det er svært viktig at ingen tømmer matrester og fett i avløpet, og det er derfor viktig at denne beskjeden gis til alle beboere i sameiet – også til dem som leier leilighet av seksjonseiere. Det har vært flere vannskader pga dette, noe som koster sameiet dyrt i økte forsikringer. Vannskadene kommer av fettpropper som er dannet i hovedstammen. Fettproppene er dannet av fett og matrester som beboere har tømt i vasken. Vi oppfordrer til å bruke avløpsåpner et par ganger i året, for å rense avløpet fra kjøkkenet til hovedstammen. Alternativt kan man koke opp en gryte med varmtvann og helle i kjøkkenavløpet, eller løse opp litt oppvasksåpe i kokende vann, og helle ned i avløpet. Dette forebygger fettpropper og hindrer vannlekkasjer.

I desember 2025 begynte et arbeid for å spyle avløpsrørene. Dette som et ledd i å forebygge vannskader, som det har vært en del av i perioden. Dessverre var det cirka 20 % av seksjonene som av ulike årsaker ikke ble spylt. Styret arbeider videre med å få også disse spylt.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt sløkkeutstyr i form av brannslange eller pulverapparat.

Hver seksjonseier er ansvarlig for å kontrollere at røykvarslerne fungerer, og for regelmessig ettersyn av eget sløkkeutstyr. Røykvarslerne i leilighetene er ikke koblet til et felles varslingsystem. Det er viktig å sikre at det alltid er fungerende batterier i røykvarslerne – de redder liv.

Pulverapparat må enten byttes ut eller få skiftet pulver og pakninger minst hvert tiende år. Apparatet skal være et ABC-pulverapparat på minimum 6 kg, tilgjengelig i jernvare- og byggvareforretninger. Seksjonseiere er selv ansvarlige for å skifte pulverapparater og batterier i røykvarsleren – og for å påse at alt brannutstyr er i forskriftsmessig stand. Nyttige sjekklistene finnes på: <https://www.tryggogsikker.no/brannsikring/>.

Garasjeetasjen er utstyrt med sprinkleranlegg. Styret minner om at det skal være minimum 0,5 meter fritt rom mellom lagrede gjenstander og sprinklerhoder eller rør i bodene. Manglende klaring kan hindre effektiv sprinkling ved en eventuell brann.

Strømavtale

Sameiet benytter Fortum Strøm som leverandør av strøm til fellesområdene.

Det er inngått avtale om Norgespris. Det er også inngått avtale om Norgespris for ladeanlegget i garasjen (driftet av Aneo AS) og for fjernvarme i bygget.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Styret følger Solibos internkontrollsystem for Helse, miljø og sikkerhet i bygget.



Sameiet har utført lovpålagte vernerunder i perioden. Lekeplassen er forskriftsmessig kontrollert i 2025.

Vannmåling – fra stipulert til målt forbruk

I mars 2025 fikk sameiet installert vannmåler på hovedinntaket, og kommunen ble varslet om overgang fra stipulert til målt forbruk av kaldtvann. Målingen gjelder kun kaldtvann på byggets hovedinntak. I leilighetene registreres som før kun forbruk av varmtvann.

Etter at kommunen behandlet omleggingen, ble sameiet kreditert om lag 300 000 kroner. Kommunen har samtidig justert gebyrstrukturen for 2026, slik at anlegg med målt forbruk har fått en høyere prisøkning enn dem med stipulert forbruk. Likevel vil sameiet samlet sett ha økonomisk gevinst av å ha gått over til målt forbruk, og investeringen i vannmåleren er allerede dekket gjennom tilbakeførte midler fra kommunen.

Fjernvarme

Sameiet hadde frem til 1. juli 2025 en avtale med Ista for avregning av den enkelte seksjonseiers fjernvarmeforbruk. For 2025 ble det gjort en avsluttende avregning per 1. juli, med oppgjør via felleskostnadene.

Fra samme dato gikk sameiet over til månedlig avregning gjennom Ecoguard. Den faktureres direkte hver måned, og den første månedsavregningen kom på husleiefakturaen i september og gjaldt forbruket i juli.

Ordningen fungerer godt. Løsningen gir bedre oversikt over eget forbruk, fjerner behovet for usikre akontobeløp og reduserer risikoen for store etteroppgjør. For dem som ønsker innsyn i eget løpende forbruk, ta kontakt med Ecoguards kundeservice på telefon 40000039 eller e-post: kontakt@ecoguard.no.

Bytte av vannmålere

I januar og februar 2025 ble det byttet målere for varmtvann og radiatorvarme i alle leiligheter. Målerbyttet var nødvendig, da de vi hadde var blitt gamle og utdaterte. Under installasjonen ble det oppdaget at Ista i sin tid ikke hadde satt inn fjernvarmelesere på alle vannmålere i bygget, og ca 25 leiligheter har i alle disse årene hatt umålt forbruk på ett av badene. Dette er det nå rettet opp i. Det er to målere i hver seksjon, og tre målere i seksjoner som har hybel (to på varmt tappevann og en på varme i radiatorene). Kostnad for målerne ble fakturert seksjonseierne over husleiefakturaen i løpet av andre halvår 2025.

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 holdt 10 styremøter i perioden mellom årsmøtene i 2025 og 2026, inkludert budsjett- og regnskapsmøter med forretningsfører.

For øvrig har styret nødvendig og jevn 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	• 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	• Nye vannfiltre med tilbakespylingsfunksjon • Maling av treverk i brun farge (alle steder hvor lift var nødvendig)
2020	• 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 • Laget to gitterboder under trappeoppganger
2021	• 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	• 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. (Grunnet tidsstyring, kraftigere fjær, og justert sensor har det vært færre fjærbrudd på porten)



	• 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	• 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 • Garasjevask • 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



2024	• Ombygging av ventilasjonskasser på takterrassen på grunn av råteskader • Vedlikehold av alle fellesdører i sameiet • Vask og service av avfallsbrønnene • Garasjevask • Byttet takplater etter behov • Byttet kameraer i garasjen • Service teknisk rom • Bonet gulv i fellesområdene • Nytt ladeinfrastrukturanlegg med lastbalansering i indre garasje • Sandfang i bakgården og i fordrøyningsbassenget under bygget er tømt • Reparasjon av søppelbrønn utenfor B
2025	• Ny måler på kaldtvannsinntak • Nye vannmålere i alle enheter • Vedlikehold iht serviceavtaler • Garasjevask • Vask og service av avfallsbrønnene • Service teknisk rom • Vedlikehold av alle fellesdører i sameiet • Bonet gulv i fellesområdene • Vedlikeholdsspyling av avløpsrør (fortsetter i 2026) • Skiftet defekte vifter på taket • Merket alle strømmålere med riktig H-nr • Byttet takplater etter behov • Klippet og beskåret planter og busker i fellesområdene ute



- | | |
|--|---|
| | <ul style="list-style-type: none">• Inngått avtale om Norgespris på strømforbruk i fellesområdene, på ladesystemet i garasjen, og for fjernvarmen |
|--|---|

Dugnad

Det har vært to dugnader i perioden – en om våren og en om høsten. 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, sykler 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 gjennom innbetalte fellesutgifter.

Renovasjon

Renovasjon har stort sett vært utført stabilt i 2025, 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. Det settes også ut en del avfall som ikke får plass i brønnene, eller som ikke skal kastes der. 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 seksjonseierens 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/ vektertjenester

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](tel:22971070). Se beboerguiden på

<http://www.glaenga.no/vekttertjenester/> for nærmere informasjon.

Slike utkall er inkludert i avtalen sameiet har med Securitas, og koster ikke noe ekstra. Styret oppfordrer til bruk av avtalen når det oppleves situasjoner som en vekter vil kunne løse opp i.

Internett og TV

Sameiet har fra 2020 hatt Telia som internettleverandør. Det er en kollektiv avtale som gjelder til 1. juli 2028. Avtalen gjelder bare internett. Sameiere/ beboere må selv oppgradere til eventuell TV-avtale.

Telia-avtalen koster fra 1. februar 2025 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 vil alle seksjonseiere bli belastet månedsbeløpet for den kollektive internettavtalen.

Service- og kontrollavtaler

Styret har inngått flere service- og kontrollavtaler for forskjellige områder i bygget.

Vi har nå serviceavtale på disse områdene:

- Brannalarmanlegg, inkludert røykluker
- Sprinkleranlegg og manuelt slokkeutstyr i fellesområder
- Elektrisk anlegg samt nødlys
- 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.

Plantekasser på takterrassen

Det er blitt bygget åtte store plantekasser som på takterrassen mellom A og B. Primus motor i sameiets takhagegruppe har flyttet, og ingen har meldt seg til å overta. Styret bestemte derfor å kjøpe inn bærbusker og rabarbra for å få noen planter der, og med spiselige vekster som beboerne kan ha glede av. Det gjenstår å se om vekstene har overlevd den kalde vinteren.

Fuglebråk i hekketiden

Gjennom årene har sameiet opplevd mye måkeskrik i hekketiden, da måker hekker på tak i nærheten. Dette skaper betydelig bråk i de månedene hekketiden varer. Etter å ha iverksatt diverse tiltak har dette bedret seg noe gjennom årene.

Imidlertid fikk vi i 2025 dessverre for første gang et måkereir på taket over D-bygget. Det var tre måkeunger i reiret, og dette gjorde at foreldrene opptrådte aggressivt mot oss som bor her.

Når fugler har laget reir er de fredet, og det er ikke lov å fjerne verken reir, egg eller unger. Vi måtte derfor akseptere at de var der til ungene var blitt flyvedyktige. Til våren vil vi sørge for at alle takene jevnlig besøkes for å hindre at dette skjer igjen.

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

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



Vi minner om at det ikke må kastes mat på bakken. Dette kan tiltrekke seg både fugler og rotter.

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.

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.

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

Tenning av julegran

I tillegg til dugnadene, var det – tradisjonen tro – et sosialt arrangement den første søndagen i advent. Da ble sameiets vesle julegran tent, og bakgården var fint pyntet. Det var musikalsk innslag fra Vestre Aker Musikkorps. Oppmøtet var bra, og det var god stemning blant de fremmøtte.

Oppgradering av Østre Parkdrag

I 2021 fikk sameiet nabovarsel om bygging av Østre Parkdrag bak blokka vår.



Byggingen dro ut i tid, blant annet på grunn av juridiske hindre. Imidlertid startet arbeidet 13. oktober 2024, og pågikk til høsten 2025.

Byggingen medførte visse ulemper for beboere som har leilighet bak blokka, særlig i form av tidvis støyende arbeider. Området bak blokka var fysisk avstengt i anleggsperioden, og Stålverksveien ble også stengt i en periode. Nå er parkdraget åpnet, og vi ser frem til våren for å se hvordan det blir når planter og trær vokser til.

Valgkomite

Årsmøtet valgte ingen egen valgkomité i 2025, og styret har derfor gjort valgkomitéens arbeid. Styret har i perioden bestått av 3 menn og 3 kvinner, og sameiet ønsker en god kjønnsbalanse.

Kommentarer til årsregnskapet

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Forslag til vedtak:

Styrets årsrapport tas til orientering.



3. ÅRSREGNSKAP FOR 2025

Årsregnskap 2025

for

GLA'ENGA EIERSEKSJONSSAMEIE

Orgnr: 898 391 442

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
DISPONIBLE MIDLER PR 1.1	2 100 484	1 936 440
ENDRING I DISPONIBLE MIDLER		
Årets resultat	810 101	164 044
ÅRETS ENDRING I DISPONIBLE MIDLER	810 101	164 044
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	2 910 585	2 100 484
SPESIFIKASJON AV DE DISPONIBLE MIDLENE		
Omløpsmidler	2 960 010	3 413 623
Kortsiktig gjeld	49 425	1 313 139
DISPONIBLE MIDLER PR 31.12	2 910 585	2 100 484



Resultatregnskap 2025

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER					
Innkrevde felleskostnader	2	7 934 076	7 707 870	8 102 000	8 087 000
Annen driftsrelatert inntekt	3	72 900	494 749	30 000	143 600
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 006 976	8 202 619	8 132 000	8 230 600
DRIFTSKOSTNADER					
Personalkostnader	4	39 480	33 840	39 500	39 500
Styrehonorar	5	280 000	240 001	280 000	280 000
Forsikring		662 214	635 060	580 000	650 000
Forretningsførsel		223 163	210 910	300 800	200 000
Revisjon		9 243	17 590	0	15 000
Kommunale avgifter		1 758 696	1 272 687	2 168 400	2 400 000
Eiendoms- og festeavgift		1 491 807	1 454 095	1 513 000	1 526 000
Energi/fyring		163 676	273 157	300 000	190 000
Kabel-TV/internett		449 341	507 528	530 000	440 000
Vedlikehold	6	1 168 592	1 692 643	1 175 000	1 285 000
Vaktmestertjenester		338 592	279 775	0	400 000
Renhold		229 512	314 032	0	265 000
Andre driftskostnader	7	439 551	1 137 299	1 179 000	521 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		7 253 866	8 068 618	8 065 700	8 212 000
DRIFTSRESULTAT		753 110	134 001	66 300	18 600
FINANSINNTÉKT/-KOSTNAD					
Finansinntekter	8	56 991	30 365	0	0
Finanskostnader		0	322	0	0
RESULTAT FINANSPOSTER		-56 991	-30 043	0	0
Resultat		810 101	164 044	66 300	18 600
DISPONERING					
Overført til/fra egenkapital	9	810 101	164 044		
SUM DISPONERING		810 101	164 044		



Balanse 2025

	Note	Balanse 2025	Balanse 2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		8 492	-183 787
Forskuddsbetalte kostnader	10	724 187	593 514
Andre kortsiktige fordringer		0	342 234
Bankinnskudd		2 227 330	2 661 661
SUM OMLØPSMIDLER		2 960 010	3 413 623
SUM EIENDELER		2 960 010	3 413 623
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	9	2 910 585	2 100 484
SUM EGENKAPITAL		2 910 585	2 100 484
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		214 868	960 205
Annen kortsiktig gjeld	11	-165 442	352 933
SUM KORTSIKTIG GJELD		49 425	1 313 139
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 960 010	3 413 623



Noter

NOTE 1 - REGNSKAPSPRINSIPPER

Sameiets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV BALANSEPOSTER

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.

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.

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres i takt med opptjening.

SKATTETREKK

Ved utbetaling av styrehonorar eller annen lønnskjøring vil skattetrekk settes på separat skattetrekkskonto i selskapets eie. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

VARIGE DRIFTSMIDLER

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlets levetid.



NOTE 2 - INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2025
Innkrevde felleskostnader	7 446 085
Kabel-TV/Internett	224 472
Festeavgift	100 347
Garasjer	163 172
Sum innkrevde felleskostnader	7 934 076

NOTE 3 - ANNEN DRIFTSRELATERT INNTEKT	
Ventilasjon	61 800
Annen inntekt	11 100
Sum annen driftsrelatert inntekt	72 900

NOTE 4 - PERSONALKOSTNADER

Personalkostnader er i sin helhet knyttet til betaling av arbeidsgiveravgift på styrehonorar, og beløper seg til kr 39 480.

NOTE 5 - STYREHONORAR

Honoraret til styret gjelder for perioden 2024/2025, og beløper seg til kr 280 000.

NOTE 6 - VEDLIKEHOLD

Vedlikehold bygninger	291 109
Vedlikehold VVS	304 096
Vedlikehold elektro	16 038
Vedlikehold lekeplasser/uteområde	84 698
Drift/vedlikehold heis	51 971
Vedlikehold brannsikring	113 681
Vedlikehold parkering/garasje	43 809
Serviceavtale brannsikring	15 578
Serviceavtale VVS	61 691
Serviceavtale heis	144 030
Vedlikehold teknisk anlegg	41 891
Sum vedlikehold	1 168 592

NOTE 7 - ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	16 818
Containerleie	39 202
Snøbrøyting/gressklipping	34 814
Annen kostnad lokaler	5 650
Leie datasystemer	195
Verktøy og redskap	630
Driftsmaterialer	4 209
Programvare/lisenser	1 117
Nøkler og låser	2 638
Navnskilt og postkasser	-455
Annet driftsmateriale	3 550
Kostnader dugnad	4 866
Konsulenthonorar	11 110
Vakthold	284 758
Kontorrekvisita	740
Annen kontorkostnad	184
Kontingenter	1 067



GLA'ENGA EIERSEKSJONSSAMEIE

Gaver	500
Styremøter	4 400
Bank- og andre transaksjonskostnader	8 113
Velferdskostnader	5 280
Annen kostnad	1 167
Konstaterte tap på fordringer	9 000
Sum andre driftskostnader	439 551

NOTE 8 - FINANSINTEKTER

Annen renteinntekt	49 339
Kundeutbytte forsikring	7 652
Sum finansinntekter	56 991

NOTE 9 - ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital 1.1	2 100 484
Overført til/fra egenkapital	810 101
Opptjent egenkapital 31.12	2 910 585

NOTE 10 - FORSKUDDSBETALTE KOSTNADER

Forskuddsbetalt forsikring	9 767
Forskuddsbetalt kabel-TV/internett	112 660
Andre forskuddsbetalte kostnader	601 760
Sum forskuddsbetalte kostnader	724 187

NOTE 11 - ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Brenselregnskap	-241 535
Brenselregnskap	65 230
Innbetaling akonto strøm	-744
Annen påløpt kostnad	11 607
Sum annen kortsiktig gjeld	-165 442



Til årsmøtet i GLAENGA EIERSEKSJONSSAMEIE

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til GLAENGA EIERSEKSJONSSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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.

Ledelsens 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Fredrik Thorsteinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Fredrik A B Thorsteinsen

Partner

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1956347

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-24 18:50:27 UTC



QES



Penneo Dokumentmøkkel: GAQUA-0L0NG-7VUQU-5P77J-H2ZC6-U3CEX

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://euti.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Kommentarer til årsregnskapet:

Avvik i regnskapet fra tidligere år skyldes overgang til ny forretningsfører (en endring i kontoplan).

Note 3: Avvik skyldes en ny måte å føre regnskap på etter overgang til ny forretningsfører.

Kommunale avgifter ble lavere i 2025 grunnet tilbakeføring fra stipulert forbruk til målerbasert forbruk, beløpet var ca. 300 000,-.

Inkludert i vaktmestertjenester inkluderer også driftsledertjenester.

Forslag til vedtak:

Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til egenkapitalen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Det foreslås et honorar til styret for gjennomført styreperiode på kr. 280 000,-. Styret vedtar intern fordeling.



5. Endring av husordensregler:

Punkt 1.1 Generelle retningslinjer

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Formål: Å klargjøre at styret kan gi midlertidige, praktiske pålegg, men at varige regler må vedtas av årsmøtet. Endringen gjør det tydeligere at styrets fullmakter for midlertidige bestemmelser strekker seg til førstkommande årsmøte.

Dagens ordlyd i punkt 1.1 andre avsnitt lyder slik:

Meldinger fra styret til beboere, er å betrakte som midlertidige husordensregler inntil de eventuelt vedtas på førstkommande sameiermøte.

Styrets forslag til vedtak:

Ny tekst til punkt 1.1 andre avsnitt vedtas slik:

Styret kan ved behov gi midlertidige pålegg av praktisk art knyttet til orden, drift eller sikkerhet i fellesarealer. Slike pålegg gjelder inntil de eventuelt vedtas som husordensregler på førstkommande årsmøte.

6. Endring av husordensregler:

Redaksjonell omstrukturering av punkt 1.8 Utvendig bruk / fasade

Forslagsstiller:

Styret



Forslagsstillers saksfremstilling:

Punkt 1.8 er i dag langt og temamessig sammensatt. For å få bedre lesbarhet foreslås en ren redaksjonell omstrukturering av innholdet i delte underpunkter (1.8.1–1.8.4). Forslaget medfører ikke noen realitetsendringer, og alle eksisterende punkt videreføres uendret.

Styrets forslag til vedtak:

Redigert punkt 1.8 erstatter dagens punkt, og teksten vedtas slik:

1.8 Utvendig bruk / fasade

1.8.1 Antenner, markiser og utelamper

- Det er ikke tillatt å montere eller bruke parabolantenner.
- Markiser/solavskjerming skal være ensfarget grå og i samsvar med byggets øvrige utseende.
- Fastmonterte utelamper skal være ensfarget grå og i samsvar med byggets øvrige utseende.

1.8.2 Balkonger og terrasser – orden og oppbevaring

- Balkonger/terrasser skal holdes ryddige og skal ikke brukes til permanent oppbevaring som sjenerer andre beboere eller fasadens utseende.
- Det er ikke tillatt å oppbevare hvitevarer (vaskemaskiner, kjøleskap, fryser), bildekk, søppel eller lignende på balkong/terrasse.

1.8.3 Risting, tørking og lufting

- Børsting, banking og risting av tepper, sengetøy, matter o.l. må ikke foregå fra vinduer, terrasser, balkonger eller svalganger. Dette gjelder også takterrassen.
- Klær må ikke henges til tørk fra vindu. Tørkestativ er tillatt.
- Klestørk er ikke tillatt 17. mai.
- Det er ikke tillatt å tørke eller lufte tøy, tepper, dyner m.m. på takterrassen.

1.8.4 Blomsterkasser, levegger og foliering

- Blomsterkasser skal vende innover og være godt festet.
- Levegger/skjermer på markterrasser må ikke overstige 120 cm. Det må søkes styret før oppsett. Styret kan dispensere i helt spesielle tilfeller.
- Foliering av glassflater på balkong er tillatt i samråd med styret for å sikre enhetlig utførelse.



7. Endring av husordensregler: Oppheving av punkt 1.12 Oppsett av strømladere for bil i garasje (innlemmes i punkt 4.4)

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Husordensreglene inneholder i dag to punkt om lading i garasje med overlappende innhold (punktene 1.12 og 4.4). For å gjøre regelverket tydeligere og lettere å etterleve, foreslås punkt 1.12 opphevet, og bestemmelsen innlemmes i et oppdatert punkt 4.4.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Punkt 1.12 oppheves, og innlemmes i punkt 4.4.

8. Endring av husordensregler: Punkt 1.13 RØYKING

Forslagsstiller:

Styret



Forslagsstillers saksfremstilling:

Punkt 1.13 Røyking inneholder bestemmelser om røyking i både innvendige og enkelte utvendige fellesarealer, men omtaler også hensynsregel for røyking på takterrassen. Etter at styret har innført (og ønsker å stadfeste) et fullt røykeforbud på takterrassen, bør teksten oppdateres for å tydeliggjøre punktet.

Endringen er både redaksjonell og reell. Under forutsetning av at forslag 3 om at punkt 1.12 utgår blir vedtatt, blir dette nytt punkt 1.12.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Redigert punkt (nytt) 1.12 erstatter dagens punkt 1.13, og teksten vedtas slik:

Punkt 1.12 RØYKING

Det er forbudt å røyke i alle innvendige fellesarealer.

Det er forbudt å røyke på svalganger (jf. punkt 2.1) og på takterrassen (jf. punkt 4.6).

Røyking må ikke forekomme der det er skiltet med røyking forbudt på grunn av nærhet til propan.

Røyking må ikke skje utenfor vinduer eller dører til leiligheter.

På egen balkong eller terrasse skal det vises særlige hensyn overfor naboene.

På øvrige utendørs fellesområder, som bakgården og gangveiene mellom oppgangene, gjelder alminnelig hensyn og forsøplingsforbud.



9. Endring av husordensregler: Nytt punkt 1.13 Lading og oppbevaring av elsykler, elsparkesykler og andre elektriske småkjøretøy

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

De senere årene er det rapportert om en betydelig økning i branner knyttet til litium-ion-batterier i elsykler, elsparkesykler, mobilitetsscootere, elektriske rullestoler, hoverboards og lignende. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB) anbefaler at slike batterier ikke lades eller oppbevares i felles kjellerarealer, boder eller rømningsveier, da de kan utvikle svært intense branner og avgir giftige gasser.

Sameiets husordensregler omtaler i dag ikke lading eller oppbevaring av denne typen elektriske småkjøretøy. Det er derfor nødvendig å innføre et eget punkt som tydelig regulerer dette, både for å styrke brannsikkerheten i bygget og bidra til forutsigbare og trygge rammer for beboerne.

Styret vurderer risikoen som betydelig dersom lading skjer i bodområder, kjellerganger eller andre fellesarealer. En brann i slike rom kan raskt spre seg, blokkere rømningsveier og true både liv og eiendom.

Styret mener derfor at det er nødvendig å innføre et nytt punkt i husordensreglene som regulerer både lading, oppbevaring og bruk av godkjent utstyr. Under forutsetning av at forslag 3 om at punkt 1.12 utgår, blir dette punkt 1.13.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Nytt punkt 1.13 i husordensreglene vedtas. Nytt punkt 1.13 lyder slik:

1.13 Lading av elsykler, elsparkesykler og andre små elektriske fremkomstmidler etc.

Lading av elsykler, elsparkesykler og andre små elektriske fremkomstmidler innebærer økt brannrisiko. For å ivareta brannsikkerheten gjelder følgende:



- Det er forbudt å lade elektriske sykler, sparkesykler, hoverboards, balansesykler, mobilitetskjøretøy etc. og løse litiumbatterier i bodområder, kjellerganger, fellesrom og i fellesarealer.
- Lading skal kun skje inne i egen leilighet, og kun under oppsyn.
- Det skal kun brukes originalt eller produsentgodkjent ladeutstyr.
- Batterier og ladere med synlige skader, unormal varme eller misfarging skal ikke brukes, og må kastes som EE-avfall/spesialavfall.
- Batterier må ikke lades om natten eller når beboer er bortreist.

Defekte batterier, ødelagte elsparkesykler/elsykler eller batterier som har vært utsatt for fall eller vann skal ikke lagres i bodområder.

10. Endring av husordensregler: Punkt 2.3 Bruk av biloppstillingsplasser i garasjekjelleren

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Husordensreglene inneholder i dag to punkt om lading i garasje med overlappende innhold (punktene 1.12 og 4.4). For å gjøre regelverket tydeligere og lettere å etterleve, er punkt 1.12 foreslått opphevet (forslag 3), og bestemmelsen sammenstilt i et oppdatert punkt 4.4.



Forslagsstillers forslag til vedtak:

Punkt 2.3 i husordensreglene vedtas slik:

2.3 Bruk av biloppstillingsplasser i garasjekjelleren

[Uendret tekst frem til siste setning, hvor følgende setning legges til:]

Bruk av strøm fra ordinære stikkontakter er ikke tillatt, bortsett fra gjennom godkjente faste ladeanlegg i henhold til punkt 4.4.

11. Endring av husordensregler: Punkt 4.4 Oppsett av elbilladere

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

For å erstatte opphevet punkt 1.12 og rydde opp i praksis for lading i garasjen, foreslås et samlet punkt 4.4.

Det foreslås å endre setningen om at betaling for lading skjer etter satser bestemt av styret. Setningen om forbud mot hurtiglader foreslås også tatt ut. Når ladeanlegget bare tillater samme ladetype, og anlegget er lastbalansert, er det overflødig å ha med noe om hurtiglader.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Punkt 4.4 endres slik:

Punkt 4.4 Oppsett av strømladere

Oppsett av godkjent ladeboks for bil i garasje bekostes av den enkelte eier og skal utføres av autorisert elektriker.

Det er kun tillatt å installere og benytte ladeutstyr som er godkjent av sameiet. Det er ikke tillatt å lade via ordinære stikkontakter, skjøteledninger eller andre uautoriserte eller midlertidige løsninger.

Eventuelle skader på anlegg som følge av ulovlig eller feil bruk belastes eier av parkeringsplassen.

Dokumentasjon på installasjon skal fremlegges for styret. Forretningsfører sørger for innkreving av strømforbruk etter gjeldende satser.



12. Endring av husordensregler: Punkt 4.6 TAKTERASSE

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Dagens ordlyd i punkt 4.6 lyder slik:

«Ved bruk av felles takterrasse er den enkelte beboer pliktig til å holde terrassen ryddig. Det må under ingen omstendighet kastes brennende/ lett antennelig avfall, som sigarettneiper, eller annet farlig avfall i søppelkasser, på underliggende balkonger, fellesområdet, andres eiendom eller i bakgården.»

Styret har innført røykeforbud på takterrassen. Dette ble gjort fordi røykere på takterrassen gjentatte ganger kastet brennende sneiper over kanten. Disse lander hos dem som har leilighet i 6. etasje, og flere naboer har opplevd å få brannskader på markiser, hageputer og møbler som følge av dette.

Styret ønsker at røykeforbudet stadfestes av årsmøtet.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

Husordensregel punkt 4.6 TAKTERRASSE foreslås slik:

Ved bruk av felles takterrasse er den enkelte beboer pliktig til å holde terrassen ryddig.

Det er forbudt å røyke på takterrassen samt å bruke åpen ild, herunder grill, engangsgrill, levende lys, fakler, fyrverkeri eller annet brannfarlig utstyr.

Det må under ingen omstendighet kastes brennende eller lett antennelig avfall i søppelkasser, på balkonger, eller i fellesområder.



13. Endring av vedtektene: § 20 Parkering og boder

Forslagsstiller:

Styret

Forslagsstillers saksfremstilling:

Dagens ordlyd i § 20 første ledd lyder slik:

«Beboerne har fortrinnsrett til å leie, til markedsmessige vilkår, parkeringsplasser som disponeres av utbygger og/eller næringsseksjoner.»

Første ledd i § 20 viser fortsatt til utbygger som en part som disponerer parkeringsplasser for utleie. Utbygger har ikke lenger en rolle i forvaltningen av garasjeplassene, og henvisningen er derfor utdatert. Parkeringsplassene i den ytre del av garasjen er regulert som næringsseksjon. Denne står fritt til å leie ut plassene gjennom egen utleieaktør. Kjøreveiene eies av sameiet.

For å gjøre bestemmelsen korrekt og oppdatert foreslås det at henvisningen til «utbygger» fjernes.

Endringen har neppe noen praktisk betydning, og vedtektene gir ikke beboerne fortrinnsrett når parkeringsplassene leies ut via tredjepart.

Forslagsstillers forslag til vedtak:

§ 20 første ledd endres slik, og ny tekst lyder:

§ 20 Parkering og boder

Beboerne har fortrinnsrett til å leie, til markedsmessige vilkår, parkeringsplasser som disponeres av næringsseksjonene.

(Resten av bestemmelsen forblir uendret.)



14. VALG AV TILLITSVALGTE

På forhånd har følgende kandidat(er) meldt seg

5.1 Valg av styreleder

Ragnhild S. Folgerø (gjennvalg) stiller til valg som styreleder for 2 år

5.2 Valg av 3 styremedlemmer

Frank Pedersen (gjennvalg) stiller til valg som styremedlem for 2 år

Faton Kaloshi (ny) stiller til valg som styremedlem for 2 år

Anders Engen Rasch (ny) stiller til valg som styremedlem for 1 år

5.3 Valg av 2 varamedlemmer

Anne Marte Haug (gjennvalg) stiller til valg som varamedlem for 1 år

Jørn Karlsen (gjennvalg, har vært styremedlem) stiller til valg som varamedlem for 1 år