



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 976 331
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GAMLEHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.06.2025



Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		24 412 188	22 134 066
Sum inntekter		24 412 188	22 134 066
Kostnader			
Lønnskostnad		2 105 170	1 960 055
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		62 654	59 456
Annen driftskostnad		14 225 787	12 512 738
Sum kostnader		16 393 611	14 532 250
Driftsresultat		8 018 577	7 601 816
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		47 417	15 752
Sum finansinntekter		47 417	15 752
Annen finanskostnad		2 108 575	1 904 926
Sum finanskostnader		2 108 575	1 904 926
Netto finans		-2 061 158	-1 889 174
Resultat før skattekostnad		5 957 419	5 712 642
Årsresultat		5 957 419	5 712 642
Totalresultat		5 957 419	5 712 642
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 957 419	5 712 642
Sum overføringer og disponeringer		5 957 419	5 712 642



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		39 572 660	39 572 660
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		144 854	207 508
Sum varige driftsmidler		39 717 514	39 780 168
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		644 460	547 849
Sum finansielle anleggsmidler		644 460	547 849
Sum anleggsmidler		40 361 975	40 328 018
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		5 745	1 038
Sum fordringer		5 745	1 038
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		6 783 365	2 459 208
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		6 783 365	2 459 208
Sum omløpsmidler		6 789 110	2 460 245
SUM EIENDELER		47 151 085	42 788 263



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		35 500	35 500
Sum innskutt egenkapital		35 500	35 500
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		6 274 528	317 108
Sum opptjent egenkapital		6 274 528	317 108
Sum egenkapital		6 310 028	352 608
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		36 315 330	37 880 298
Øvrig langsiktig gjeld		2 977 796	2 900 433
Sum annen langsiktig gjeld		39 293 126	40 780 731
Sum langsiktig gjeld		39 293 126	40 780 731
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		11 113	305 796
Leverandørgjeld		1 261 993	1 104 529
Skyldige offentlige avgifter		127 660	105 355
Annen kortsiktig gjeld		147 165	139 243
Sum kortsiktig gjeld		1 547 931	1 654 923
Sum gjeld		40 841 057	42 435 655
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 151 085	42 788 263



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 506780

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 976 331
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GAMLEHAGEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/ OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 12.06.2025



Organisasjonsnr: 948 976 331
GAMLEHAGEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		24 412 188	22 134 066
Sum inntekter		24 412 188	22 134 066
Kostnader			
Lønnskostnad		2 105 170	1 960 055
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		62 654	59 456
Annen driftskostnad		14 225 787	12 512 738
Sum kostnader		16 393 611	14 532 250
Driftsresultat		8 018 577	7 601 816
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		47 417	15 752
Sum finansinntekter		47 417	15 752
Annen finanskostnad		2 108 575	1 904 926
Sum finanskostnader		2 108 575	1 904 926
Netto finans		-2 061 158	-1 889 174
Resultat før skattekostnad		5 957 419	5 712 642
Årsresultat		5 957 419	5 712 642
Totalresultat		5 957 419	5 712 642
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		5 957 419	5 712 642
Sum overføringer og disponeringer		5 957 419	5 712 642



Organisasjonsnr: 948 976 331
GAMLEHAGEN BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

39 572 660	39 572 660
------------	------------

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

144 854	207 508
---------	---------

Sum varige driftsmidler

39 717 514	39 780 168
------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

644 460	547 849
---------	---------

Sum finansielle

anleggsmidler

644 460	547 849
---------	---------

Sum anleggsmidler

40 361 975	40 328 018
------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0	0
---	---

Fordringer

Andre fordringer

5 745	1 038
-------	-------

Sum fordringer

5 745	1 038
-------	-------

Investeringer

Sum investeringer

0	0
---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

6 783 365	2 459 208
-----------	-----------

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

6 783 365	2 459 208
-----------	-----------

Sum omløpsmidler

6 789 110	2 460 245
-----------	-----------

SUM EIENDELER

47 151 085	42 788 263
------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

35 500	35 500
--------	--------



Sum innskutt egenkapital	35 500	35 500
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	6 274 528	317 108
Sum opptjent egenkapital	6 274 528	317 108
Sum egenkapital	6 310 028	352 608
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	36 315 330	37 880 298
Øvrig langsiktig gjeld	2 977 796	2 900 433
Sum annen langsiktig gjeld	39 293 126	40 780 731
Sum langsiktig gjeld	39 293 126	40 780 731
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	11 113	305 796
Leverandørgjeld	1 261 993	1 104 529
Skyldige offentlige avgifter	127 660	105 355
Annen kortsiktig gjeld	147 165	139 243
Sum kortsiktig gjeld	1 547 931	1 654 923
Sum gjeld	40 841 057	42 435 655
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	47 151 085	42 788 263



Organisasjonsnr: 948 976 331
GAMLEHAGEN BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
2.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 92

GAMLEHAGEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i GAMLEHAGEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

27. mai 2025 kl. 18:00, Lambertseter kirke.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Investering i bevegelsessensorer for belysning i fellesområdene
8. Skrape og male frontene til garasjene på dugnad.
9. Ny vurdering av utbedring av parkeringsplasser.
10. Forslag sikker sykkelparkering
11. Endringer i husordensreglene om bruk av fryseboks i kjeller §5
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i GAMLEHAGEN BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Christina Moestue er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Siv Heim foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 0092 Gamlehagen Borettslag.pdf
- 2. 0092 Årsregnskap 2024 GAMLEHAGEN BORETTSLAG.pdf
- 3. S-92 Styrets arbeid 2024-2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret i perioden 2024/25 uten styreleder forslås til 350 000 kroner dette er samme honorar som ble gitt for perioden 2023/24.

Generalforsamlingen i 2024 har godkjent honorar på 220 000 kroner som har blitt utbetalt løpende i perioden 2024-25.

Dette betyr at ved godkjenning av dette vil totale honoraret for styret og styreleder for perioden bli 570 000 kroner.

Styrets innstilling



Styret anbefaler at man stemmer for dette forslaget.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse utenom styreleder settes til kr 350 000.

Sak 7

Investering i bevegelsessensorer for belysning i fellesområdene

Forslag fremmet av:

Arka Kiron Sen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å sende inn et forslag til generalforsamlingen angående investering i bevegelsessensorer for belysning i fellesområdene. Jeg foreslo dette for to år siden, men har ikke sett noen endringer.

For å redusere unødvendig strømforbruk og fellesutgifter, foreslår jeg at vi installerer bevegelsessensorer på følgende steder i alle byggene:

Lyset utenfor gangdøren ved ringeklokken med navn.

Alle lysene i gangområdene, inkludert trappeopp ganger og ned ganger.

Belysningen i kjellerområdene.

Mange borettslag har allerede innført denne løsningen med gode resultater, både økonomisk og miljømessig. Dette tiltaket vil også støtte Oslo kommunes satsing på energieffektivisering og bærekraftige løsninger.

Styrets innstilling

I 2024 gjennomførte styret en undersøkelse der vi innhentet tilbud på LED-lys med bevegelsessensorer. Det ble hentet inn tilbud på utskifting av alle lamper i samtlige oppganger. Dette ble også nevnt i årsberetningen fra fjorårets generalforsamling. Etter å ha vurdert tilbudene, konkluderte vi med at dagens praksis – hvor lamper byttes ut etter hvert som de blir uttjent – er mer økonomisk fordelaktig enn å gjennomføre en full utskifting nå.

Vi fant imidlertid at det muligens kan være lønnsomt å skifte til LED-lys med bevegelsessensorer i enkelte av borettslagets felleslokaler, som for eksempel vaskeriene.

Styret støtter derfor ikke en full utskifting av alle lys i borettslaget, men er positive til å innhente tilbud for utskifting av lys i utvalgte deler der det vurderes som hensiktsmessig. Denne vurderingen foreslår vi at skal gjøres i samråd med vaktmester.

Forslag til vedtak

Investering i bevegelsessensorer for belysning i fellesområdene



Sak 8

Skrape og male frontene til garasjene på dugnad.

Forslag fremmet av:

Laila Bach Svendsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Garasjene i Skiferveien - antagelig også i Langbølgen. Frontene trenger å skrapes og males. Mulig at noe av panelet er så dårlig at det må byttes ut også. Det kan vel gjøres på dugnad. De som leier garasjen kan ta seg av hver sin.

Styrets innstilling

Styret synes dette er et godt tiltak. Vi anbefaler at borettslaget stiller med utstyr til å få gjennomført dugnaden.

Forslag til vedtak

Skrape og male frontene til garasjene på dugnad.

Sak 9

Ny vurdering av utbedring av parkeringsplasser.

Forslag fremmet av:

Anja Solberg Hansen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Viser til innkalling til generalforsamling den 25. mai. Det er ønskelig fra vår side at flere parkeringsplasser blir tatt opp til behandling igjen i generalforsamlingen i år.

Sørlig i Gamlehagen borettslag, der det er flere av de faste plassene som ikke er i bruk, samt mangel på parkeringsplasser generelt for de av oss som bor her. Det er derfor ønskelig at forslag om utbedring av parkeringsplasser fra forrige generalforsamling blir tatt opp til ny vurdering.

Styrets innstilling

Styret jobber med å prosjektere de prosjektene som alt er vedtatt. Det har nå vært flere runder med avstemninger av ekstra parkeringsplasser. Derfor ønsker ikke styret å prosjektere flere plasser før det som alt er i arbeid blir gjennomført.

Styret anbefaler å stemme i mot dette.

Forslag til vedtak

Ny vurdering av utbedring av parkeringsplasser.

Sak 10

Forslag sikker sykkelparkering

Forslag fremmet av:

Anita Vingan

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Oslo kommune har et nullvekstmål for biltrafikken i Oslo. Den skal ikke øke. Den har også et mål om å nå en sykkelandel på opp mot 25 %. For å oppnå dette må alle bidra, det offentlige gjennom investeringer i infrastruktur, private gjennom å velge kollektiv, gange eller sykkel og borettslag ved å tiltrettelegge for sikker sykkelparkering.

I lys av at Ruter skal ha omfattende arbeider på t-banenettet i år, Ring 1 er stengt, er sykkel et mer aktuelt transportmiddel til og fra jobb for mange. Jeg har hatt elsykkel i flere år og sykler til og fra jobb. Dagens sykkelparkering i kjelleren i hver oppgang gir ikke store incentiver til å baske opp og ned trappa en tung elsykkel. Etter dørbyttet denne våren til kjelleren, så er det enda tyngre å få ut og inn en elsykkel hver dag. Det er pr i dag ikke aktuelt å parkere sykkelen ute pga stor risiko for tyveri.

Jeg vet at det er muligheter gjennom OBOS for å få støtte til å bygge en sikker sykkelparkering f.eks i form av et sykkelhus. Det er også mulig å få støtte fra Oslo kommune.

Aktører som f.eks Bikeloop har systemer for å sikre sikker adgang til sykkelhus, slik at beboere kan være sikre på at syklene står trygt.

Jeg ber om at det tas en beslutning på å søke OBOS og Oslo kommune om støtte til å bygge et eller flere sykkelhus i borettslaget. At plassering og utbygging starter opp så raskst som mulig.

Forslagsstiller legger opp for to alternativer for plassering:

1. I stedet for 1-2 av de planlagte parkeringsplassene i Langbølgen.
2. Ved de gamle tørkestativene i skiferveien.

Styrets innstilling

Styret ser det som svært positivt at beboerne ønsker å bruke sykkel og el-sykkel til arbeid og fritid, og vi vurderer forslaget som et godt bidrag til borettslagets utvikling. Styret er åpen for at forslaget kan stemmes gjennom, men er også åpen for å utrede saken videre. Vi ser at to forhold kan trenge nærmere utredning før et endelig forslag legges frem for en generalforsamling:

Plassering av sykkelhusene

Borettslaget har et sterkt ønske om å bevare grøntarealene, samtidig som det finnes et sterkt ønske om flere

1. parkeringsplasser. Vi må derfor se om det finnes løsninger hvor begge hensyn kan ivaretas.

Hvem og hvordan skal beboere få tilgang

Sykelhusene vil kreve en investering, og kapasiteten vil være begrenset. Det må derfor vurderes om det skal innføres en form for brukerbetaling for å sikre at de som betaler for tilgang, faktisk har en plass tilgjengelig når

2. de trenger den.

Styret ønsker at disse spørsmålene utredes nærmere, med mål om å legge frem et mer konkret forslag for generalforsamlingen neste år.



Styret vil ikke komme med en anbefaling om hvordan forsamlingen skal stemme, men fremmer dette motforslaget for å gi mulighet til å utvikle ideen videre.

Forslag til vedtak

Sikker sykkelparkering

Sak 11

Endringer i husordensreglene om bruk av fryseboks i kjeller §5

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I dag er det tillatt å sette opp fryseboks i kjelleren, men dette er ikke regulert i husordensreglene. Styret foreslår derfor å innføre tydelige retningslinjer for bruk av fryseboks i kjelleren.

Legge på ekstra punkt 5 i §5

§5 Diverse

- Når skader på borettslagets eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres på en bestemt person, vil vedkommende
1. bli gjort økonomisk ansvarlig for skaden.
 2. Anlegning av større varige beplantninger på fellesarealene må forelegges styret til en eventuell godkjenning.
Leieren har ikke rett til å foreta forandringer i den bygningsmessige konstruksjon eller forandringer som har
 3. virkninger for andre uten styrets samtykke.
Leieren må ikke foreta noe som betinger forhøyelse av forsikringspremie eller andre faste avgifter for eiendommen, dette i henhold til standardbestemmelser for borettskontrakten for andelseiere i borettslag
 4. tilknyttet Obos. (Paragraf 6 punkt 3).

Nytt punkt:

5. I oppganger hvor det ikke lenger finnes fellesfryser i kjelleren, kan andelshavere/beboere sette opp egen fryser i rommet hvor fellesfryserne tidligere sto. Andelshaver/beboer har selv fullt ansvar for fryseren, inkludert ved hærverk, tyveri og strømbrudd.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at dette vedtas.

Forslag til vedtak

Endringer i husordensreglene om bruk av fryseboks i kjeller §5

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges styreleder for 2 år, to styremedlemmer for 2 år og 1-2 varamedlemmer for 1 år.

Det skal også velges valgkomite.



Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Michael Angelo Justiniano

Ønsker å stille til valg.

Michael Angelo Justiniano har tidligere erfaring fra flere relevante verv. Han uttrykker et behov for økt gjennomføringsevne i det nåværende styret og vil legge vekt på effektiv, tydelig ledelse og god kommunikasjon.

Michael Angelo Justiniano stiller krav om lønn for rollen som ekstern styreleder.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Fredrick Nesse Bjerke

Valgkomiteens innstilling. (tidligere vara)

- Randi Elin Gjerde

Valgkomiteens innstilling.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- n. n.

Velges på møtet.

- N. N.

Velges på møtet.

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- a. a.

Velges på møtet.

- A. A.

Velges på møtet.

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater



Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Marthe Cecilie Wisløff

Valgkomiteens innstilling.

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Alexander Hallingstad

Valgkomiteens innstilling.



Til generalforsamlingen i Gamlehagen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gamlehagen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
002-Gamlehagen Borettslag.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 25. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



GAMLEHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 976 331, KUNDENR. 92

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		805 322	-3 233 605
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 957 419	5 712 642
Tilbakeføring av avskrivning	16	62 654	59 456
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	0	-108 775
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 564 968	-1 612 792
Innsk. øremerk. bankkto		-20 748	-11 604
Endring depositum garasje		1 500	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		4 435 857	4 038 927
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 241 179	805 322
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		6 789 110	2 460 245
Kortsiktig gjeld		-1 547 931	-1 654 923
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 241 179	805 322



GAMLEHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 976 331, KUNDENR. 92

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	23 648 236	21 750 968	23 930 000	24 155 000
Garasjer	10	744 300	349 100	340 000	340 000
Andre inntekter	3	19 652	33 998	10 000	10 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		24 412 188	22 134 066	24 280 000	24 505 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 496 837	-1 460 055	-1 478 000	-1 437 000
Styrehonorar	5	-608 333	-500 000	-500 000	-485 000
Avskrivninger	16	-62 654	-59 456	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-18 500	-22 425	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-348 455	-330 920	-351 000	-369 000
Konsulenthonorar	7	-550 158	-227 526	-220 000	-220 000
Kontingenter		-71 000	-71 000	-71 000	-71 000
Drift og vedlikehold	8	-1 495 230	-1 021 348	-2 220 000	-8 822 000
Forsikringer		-976 751	-785 631	-870 000	-1 044 000
Kommunale avgifter	9	-3 945 748	-3 263 663	-3 809 000	-4 351 200
Energi/fyring	11	-3 795 952	-4 039 076	-3 200 000	-3 200 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 031 840	-1 941 836	-2 073 000	-2 156 000
Andre driftskostnader	12	-992 153	-809 313	-914 000	-937 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-16 393 611	-14 532 250	-15 786 000	-23 173 200
DRIFTSRESULTAT		8 018 577	7 601 816	8 494 000	1 331 800
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	47 417	15 752	10 000	10 000
Finanskostnader	14	-2 108 575	-1 904 926	-2 373 000	-2 398 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 061 158	-1 889 174	-2 363 000	-2 388 000
ÅRSRESULTAT		5 957 419	5 712 642	6 131 000	-1 056 200
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		5 957 419	317 108		
Reduksjon udekket tap		0	5 395 534		



GAMLEHAGEN BORETTSLAG ORG.NR. 948 976 331, KUNDENR. 92

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	37 848 840	37 848 840
Tomt		1 723 820	1 723 820
Andre varige driftsmidler	16	144 855	207 509
Miljøbankkonto, øremerket		644 460	547 849
SUM ANLEGGSMIDLER		40 361 975	40 328 018
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		5 745	1 038
Driftskonto OBOS-banken		2 649 927	2 372 368
Driftskonto OBOS-banken II		1	1
Skattetrekkskonto OBOS-banken		70 109	50 031
Sparekonto OBOS-banken II		4 063 328	36 808
SUM OMLØPSMIDLER		6 789 110	2 460 245
SUM EIENDELER		47 151 085	42 788 263
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 355 * 100		35 500	35 500
Opptjent egenkapital		6 274 528	317 108
SUM EGENKAPITAL		6 310 028	352 608
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	36 315 330	37 880 298
Borettsinnskudd	18	2 301 600	2 301 600
Annen langsiktig gjeld	19	66 000	64 500
Avsetning bomiljøtiltak	19	610 196	534 333
SUM LANGSIKTIG GJELD		39 293 126	40 780 731
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 261 993	1 104 529
Skyldige offentlige avgifter	20	127 660	105 355
Påløpte renter		11 113	181 550
Påløpte avdrag		0	124 246
Annen kortsiktig gjeld	21	147 165	139 243
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 547 931	1 654 923
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		47 151 085	42 788 263



Pantstillelse	22	49 623 900	49 623 900
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2025
Styret i Gamlehagen Borettslag

Magnus Haukvik-johansen

Alexander Hallingstad

Adrian Erik Otto Kellner

Marthe Cecilie Wisløff

Øyvind Lorentz Stabel

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

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	23 555 292
Vaskeripenger	118 000
Leie	39 540
Parkering	12 700
Garasje	8 750
Eiendomsskatt	2 100
Forretningslokale	600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	23 736 982

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-66 696
Parkering	-12 700
Garasje	-8 750
Forretningslokale	-600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	23 648 236

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Automatpenger	19 552
Regnskapskorrigerings	100
SUM ANDRE INNETEKTER	19 652

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 027 373
Overtid	-1 991
Annen lønn, ikke feriepenger	-12 000
Påløpte feriepenger	-147 165
Fri bil, tlf etc.	-4 392
Naturalytelser speilkonto	4 392
Arbeidsgiveravgift	-257 877
Pensjonskostnader innskudd	-27 561
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-587
Yrkesskadeforsikring	-3 750
Bedriftshelsetjeneste	-5 088
Arbeidsklær	-13 446
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 496 837

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 02 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 608 333.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 412, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-55 406
OBOS Prosjekt AS	-418 528
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-36 084
Arkitektkontoret Krystyna Zennegg AS	-40 140
SUM KONSULENTHONORAR	-550 158

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-388 232
Drift/vedlikehold VVS	-584 131
Drift/vedlikehold elektro	-165 167
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-231 492
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-37 751
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 893
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 566
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-8 363
Egenandel forsikring	-53 000
Kostnader dugnader	-635
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 495 230

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

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

Eiendomsskatt	-2 101
Vann- og avløpsavgift	-2 868 957
Feieavgift	-544
Renovasjonsavgift	-1 074 146
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 945 748

NOTE: 10**GARASJER**

Leieinntekter	744 300
SUM GARASJER	744 300

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-970 273
Olje/Biomasse	-2 722 674
Andre fyringskostnader	-103 005
SUM ENERGI / FYRING	-3 795 952

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-63 569
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 254
Verktøy og redskaper	-31 164
Driftsmateriell	-17 603
Lyspærer og sikringer	-10 710
Renhold ved firmaer	-530 859
Snørydding	-114 039
Andre fremmede tjenester	-38 733
Trykksaker	-9 966
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 700
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 412
Andre kontorkostnader	-21 283
Telefon/bredbånd	-8 994
Telefon, annet	-2 235
Porto	-375
Drivstoff biler, maskiner osv.	-20 865
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-68 891
Bank- og kortgebyr	-2 989
Velferdskostnader	-16 512
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-992 153

NOTE: 13**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	19 700
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 717
SUM FINANSINTEKTER	47 417

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-1 761 209
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-316 112
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-1 232
Renter og provisjon på kassekreditt	-29 022
SUM FINANSKOSTNADER	-2 108 575

NOTE: 15**BYGNINGER**

Oppskrevet 1972	833 940
Kostpris/bokført verdi 1956	16 826 400
Tilgang 1994	20 188 500
SUM BYGNINGER	37 848 840

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.159/bnr.138 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 168

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

NOTE: 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin		
Kostpris	9 061	
Tilgang 2000	50 043	
Avskrevet tidligere	-59 103	
		1
Fliskutter		
Tilgang 1990	25 800	
Avskrevet tidligere	-25 799	
		1
Tilgang 2021	95 625	
Avskrevet tidligere	-57 375	
Avskrevet i år	-19 125	
		19 125
Plog til traktor		
Kostpris	41 750	
Avskrevet tidligere	-41 749	
		1
Snøfreser nr. 2		
Kostpris	15 829	
Avskrevet tidligere	-15 828	
		1
Strømaskin		
Kostpris	25 917	
Avskrevet tidligere	-25 914	
		3



Traktor nr. 5			
Kostpris	474 375		
Avskrevet tidligere	-474 374		1
Traktor			
Tilgang 1998	111 315		
Avskrevet tidligere	-111 314		1
Vaskemaskin			
Tilgang 2023	108 775		
Avskrevet i år	-21 755		
		87 020	
Garasjeanlegg			
Kostpris	64 500		
Avskrevet tidligere	-22 575		
Avskrevet i år	-3 225		
		38 700	
Avfallsanlegg			
Tilgang 2014	371 060		
Avskrevet tidligere	-352 510		
Avskrevet i år	-18 549		
			1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	0	144 855	
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-62 654	

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 21 år.

Opprinnelig 2018	-36 801 457		
Nedbetalt tidligere	4 625 635		
Nedbetalt i år	1 439 279		
		-30 736 543	

OBOS-Banken

Opprinnelig 2022

Nedbetalt tidligere

Nedbetalt i år

-6 000 000			
295 524			
125 689			

-5 578 787

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-36 315 330**

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig

Nedbetalt tidligere

SUM BORETTSINNSKUDD

-2 290 700

-10 900

-2 301 600

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

Depositum garasjer	-66 000
Avsetning bomiljøtiltak	-610 196
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-676 196

NOTE: 20**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-70 109
Skyldig arbeidsgiveravgift	-57 551
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-127 660

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-147 165
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-147 165

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 301 600
Pantelån	36 315 330
TOTALT	38 616 930

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	37 848 840
Tomt	1 723 820
TOTALT	39 572 660

Styrets arbeid 2024-2025

1. Økonomi

Styret har fortløpende analysert borettslagets økonomi for å holde utgiftene på et lavest mulig nivå, samtidig som vi har sikret tilstrekkelige inntekter til å dekke nødvendige kostnader. På grunn av høy inflasjon har det vært nødvendig å øke felleskostnadene. Styret har hatt som mål å balansere felleskostnadene i tråd med borettslagets faktiske utgifter og økonomiske risiko, og har derfor holdt kostnadene så lave som det har vært forsvarlig ut fra den økonomiske situasjonen.

Borettslaget hadde et positivt resultat for 2024, og styret vil fortsette arbeidet med å holde kostnadene nede også i 2025. Det positive resultatet vil bli benyttet til å styrke borettslagets likviditet, med tanke på store investeringer som står foran oss i nær fremtid.

2. Generelt styrearbeid

I løpet av styreperioden 2024–2025 har styret avholdt 13 styremøter, hvor både små og store beslutninger har blitt behandlet.

Styret har håndtert over 300 henvendelser via Vibbo, inkludert søknader, naboklager, mv.. Flere av disse sakene har krevd omfattende oppfølging, med flere runder kommunikasjon mellom beboere og styret. I tillegg har styret mottatt en rekke henvendelser på e-post og via Facebook Messenger. Styret vil understreke at Vibbo er borettslagets offisielle kommunikasjonskanal, og oppfordrer alle beboere til å bruke denne for henvendelser fremover.

Styret har fulgt opp vaktmesternes arbeid og holdt flere møter både fysisk og over telefon i løpet av perioden.

På grunn av redusert arbeidskapasitet hos enkelte styremedlemmer i store deler av perioden 2024–2025, har styret dessverre ikke fått gjennomført alle de oppgavene vi opprinnelig ønsket.

3. Dørbytter

Det er gjennomført et større arbeid med utskifting av originale dører fra byggeåret, da disse ikke tilfredsstilte dagens brannkrav. Arbeidet omfattet både dører til fellesarealer i kjeller og på loft, samt inngangsdører til flere andelsleiligheter. Samtidig ble låssylindere byttet ut, og et nytt låssystem for kjeller- og loftsdører ble innført.

På grunn av byggt tekniske forskrifter måtte smekklåsene på kjeller- og loftsdørene erstattes med vanlige låser, som må låses manuelt etter bruk. Dette følger av Byggt teknisk forskrift § 11-13 om utgang fra branncelle, hvor det blant annet kreves at:

«(7) Dør til rømningsvei skal prosjekteres og utføres slik at den sikrer rask rømning og slik at det ikke oppstår fare for oppstuvning. Følgende skal minst være oppfylt:

a. Døren skal ha tilstrekkelig bredde og høyde, og skal være lett å åpne uten bruk av nøkkel.»

Dette innebærer at dersom du forlater en branncelle (f.eks. en kjeller) og oppdager at det brenner i oppgangen, må du kunne ta deg tilbake gjennom døren du kom fra – uten å være avhengig av nøkkel.

I byggeperioden ble det gjennomført ukentlige befaringer av OBOS Prosjekt, samt byggemøter med representanter fra styret annenhver uke. For å sikre at ingen beboere blir økonomisk skadelidende ved å ha byttet inngangsdør til andelsleiligheten i egen regi, har disse beboerne fått mulighet til å søke om refusjon. Refusjonen er begrenset til maksimalt kr 12 500, med en foreldelsesfrist på tre år fra vedtaksdato, i samsvar med generalforsamlingsvedtaket fra 2022.

4. Dialog med utbyggere

I forbindelse med utbyggingen av Bølgelengden har styret hatt løpende dialog med både entreprenøren og kommunen for å ivareta borettslagets interesser. Blant annet har vi arbeidet for å sikre at tomtegrensene blir korrekt fastsatt etter utbyggingen.

Fra sommeren i fjor har vi også håndtert en rotteinvasjon, som var knyttet til søppelhåndteringen ved Lambertseter Senter og til utbyggingsaktiviteten. Dette skapte en del utfordringer, og styret fulgte situasjonen tett.

5. Varmeanlegg i skiferveien

Styret har i perioden gjennomført flere undersøkelser i forbindelse med reklamasjonssaken mot AF Gruppen knyttet til varmepumpeanlegget i



Skiferveien. Det har vært avholdt en rekke møter mellom styrets representanter, AF Gruppen og OBOS Prosjekt for å avklare ansvarsforhold i reklamasjonssaken.

I løpet av reklamasjonsperioden har AF Gruppen gjennomført flere utbedringer og lagt ned betydelige ressurser i forsøk på å få varmeanlegget til å fungere tilfredsstillende. Til tross for dette fungerer varmepumpene fortsatt ikke som de skal. AF Gruppen har nå valgt å avslutte videre utbedringsarbeid.

Styret har vurdert muligheten for å gå videre med saken juridisk, men har valgt å avstå fra dette da en slik prosess potensielt kunne blitt svært kostbar for borettslaget. I stedet har styret vurdert alternative løsninger for varmesystemet, blant annet utskifting til nytt varmepumpesystem kombinert med bergvarme og elkjele. Det er også innhentet tilbud på installasjon av en ny elkjele for å erstatte oljekjelen i Skiferveien, men dette ble vurdert som for kostbart i forhold til de potensielle besparelsene.

Arbeidet med å finne en bedre og langsiktig løsning for å sikre stabil og trygg varmforsyning vil fortsette. Styret oppfordrer det neste styret til å prioritere dette arbeidet.

6. Rydding av fellesarealer.

Loft- og kjellerryddingen ble gjennomført i begynnelsen av juni 2024. I den forbindelse fikk beboerne mulighet til å kvitte seg med avfall og gjenstander fra både leiligheter og boder. Et eksternt selskap, Medarbeiderne, ble også leid inn for å hjelpe til med å fjerne rot og skrot fra fellesarealene.

Mengden avfall var imidlertid så stor at selskapet ikke rakk å fullføre ryddingen i alle oppganger. Det står derfor fortsatt igjen skrot i flere fellesarealer. Siden det er kostbart å leie inn eksternt hjelp, oppfordrer styret til at beboerne sammen tar ansvar for å rydde de aktuelle områdene på dugnad ved neste loft- og kjellerrydding. Dersom problemet ikke løses gjennom dugnadsarbeid, må et fremtidig styre vurdere å leie inn et selskap for å ferdigstille ryddingen.

I slutten av august 2024 ble det gjennomført en sykkelrydding i alle oppganger. Beboerne ble bedt om å merke syklene de ønsket å beholde med røde bånd. I perioden mai til juli ble det sendt ut totalt seks meldinger om dette til beboerne gjennom Vibbo, flere av dem med ekstra varslings via e-post og/eller SMS.

Røde bånd ble hengt opp ved anslagstavlen i hver oppgang, og ekstra bånd kunne hentes hos vaktmesterne.



Et eksternt selskap, i samarbeid med vaktmesterne, stod for fjerningen av umarkerte sykler. Tjenesten var kostnadsfri for borettslaget mot at selskapet fikk overta syklene. Styret valgte denne løsningen fremfor å la beboerne hente umarkerte sykler i ettertid, da vi vurderte at en slik ordning kunne skape konflikter og uklar ansvarsfordeling i borettslaget.

7. Oppfordringer til neste styre

Avtroppende styre oppfordrer det kommende styret til å prioritere arbeidet med å finne en endelig løsning på varmeanlegget i Skiferveien i neste styreperiode. I tillegg anbefaler vi at tiltak mot måker installeres høsten 2025. Dette arbeidet bør ikke utsettes til vinteren, da snø på takene gjør installasjon vanskelig, eller til våren, når måkene begynner å etablere reir.

Styret vil også informere om at borettslaget har to innvilgede søknader om støtte fra Oslo kommune og Enova. Den første gjelder støtte til installasjon av solcellepaneler på takene. På grunn av fallende strømpriser og et forventet ytterligere prisfall, samt behov for fremtidig oppgradering av takene, vurderes ikke dette tiltaket som aktuelt per nå. Den andre søknaden gjelder støtte til installasjon av elbilladere i borettslaget. Dette vurderes som aktuelt å gjennomføre i løpet av det nærmeste året.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.05.25

Selskapsnummer: 92 Selskapsnavn: GAMLEHAGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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