



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 933 275 329  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS Gjetemyrsveien nr 73  
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS  
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: 27.04.2025

### 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, 08.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 933275329

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 217 857	3 389 362
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 217 857</b>	<b>3 389 362</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		48 877	240 000
Annen driftskostnad		2 620 924	3 115 865
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 755 377</b>	<b>3 441 440</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>462 480</b>	<b>-52 078</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		47 077	43 638
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>47 077</b>	<b>43 638</b>
Annen finanskostnad		301 728	254 907
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>301 728</b>	<b>254 907</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-254 651</b>	<b>-211 269</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>207 829</b>	<b>-263 347</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>207 829</b>	<b>-263 347</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>207 829</b>	<b>-263 347</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		207 829	-263 347
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>207 829</b>	<b>-263 347</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		4 838 871	4 887 748
Sum varige driftsmidler		4 838 871	4 887 748
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 838 871	4 887 748
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		72 789	21 097
Andre fordringer		114 002	94 311
Sum fordringer		186 791	115 408
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 454 401	1 348 692
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 454 401	1 348 692
Sum omløpsmidler		1 641 192	1 464 100
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 480 063</b>	<b>6 351 848</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		103 320	103 320
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>103 320</b>	<b>103 320</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 348 403	1 140 573
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 348 403</b>	<b>1 140 573</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 451 723</b>	<b>1 243 893</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 589 662	4 745 231
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 589 662</b>	<b>4 745 231</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 589 662</b>	<b>4 745 231</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		63 089	106 541
Leverandørgjeld		172 447	196 790
Annen kortsiktig gjeld		203 142	59 393
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>438 678</b>	<b>362 724</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 028 340</b>	<b>5 107 955</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 480 063</b>	<b>6 351 848</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 410760

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 933 275 329  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS Gjetemyrsveien nr 73  
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning AS  
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: 27.04.2025

#### Revisjon

Selskapet har besluttet at årsregnskapet  
ikke skal revideres: Ja  
Årsregnskapet er utarbeidet av ekstern  
autorisert regnskapsfører: Ja  
Ekstern autorisert regnskapsfører har i  
løpet av regnskapsåret bistått ved den  
løpende regnskapsføringen eller utført  
andre tjenester for selskapet enn å  
utarbeide årsregnskapet: Ja

#### 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, 06.05.2025

---

Brønnøysundregistrene  
Postadresse: Postboks 900, 8910 Brønnøysund  
Telefon: 75 00 75 00  
E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no  
Organisasjonsnummer: 974 760 673



Organisasjonsnr: 933 275 329  
AS Gjetemyrsveien nr 73

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 217 857	3 389 362
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 217 857</b>	<b>3 389 362</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		85 575	85 575
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		48 877	240 000
Annen driftskostnad		2 620 924	3 115 865
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 755 377</b>	<b>3 441 440</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>462 480</b>	<b>-52 078</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		47 077	43 638
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>47 077</b>	<b>43 638</b>
Annen finanskostnad		301 728	254 907
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>301 728</b>	<b>254 907</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-254 651</b>	<b>-211 269</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>207 829</b>	<b>-263 347</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>207 829</b>	<b>-263 347</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>207 829</b>	<b>-263 347</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		207 829	-263 347
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>207 829</b>	<b>-263 347</b>



Organisasjonsnr: 933 275 329  
AS Gjetemyrsveien nr 73

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		4 838 871	4 887 748
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		4 838 871	4 887 748
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		72 789	21 097
Andre fordringer		114 002	94 311
Sum fordringer		186 791	115 408
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 454 401	1 348 692
Sum omløpsmidler		1 641 192	1 464 100
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 480 063</b>	<b>6 351 848</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		103 320	103 320
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		103 320	103 320



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	1 348 403	1 140 573
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>1 348 403</b>	<b>1 140 573</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 451 723</b>	<b>1 243 893</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 589 662	4 745 231
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 589 662</b>	<b>4 745 231</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 589 662</b>	<b>4 745 231</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	63 089	106 541
Leverandørgjeld	172 447	196 790
Annen kortsiktig gjeld	203 142	59 393
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>438 678</b>	<b>362 724</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 028 340</b>	<b>5 107 955</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 480 063</b>	<b>6 351 848</b>



Organisasjonsnr: 933 275 329  
AS Gjetemyrsveien nr 73

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 1861

AS Gjetemyrsveien nr 73



## Velkommen til årsmøte i AS Gjetemyrsveien nr 73

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

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 24. april kl. 23:00 og lukker 27. april kl. 23:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1861>

Det holdes også et frivillig møte 24. april kl. 18:00 , Geitmyrsveien 73.

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

### Annen informasjon

På de siste sidene i utskrifter av sakspapirene finnes styrets rapport for året og årsregnskap med budsjett. De kan også åpnes som vedlegg i det digitale møtet

Praktisk gjennomføring: Generalforsamlingen starter med et aksjonær- og beboermøte den 24.4. kl. 18. i kjellerrommet, Gjetemyrsveien 73 E/F. På møtet blir alle punktene i sakspapirene gjennomgått, og det blir mulighet for diskusjon og spørsmål. Den digitale avstemningen starter klokken 23.00 samme kveld og avsluttes søndag 27. april kl. 23.00.

På det digitale møtet er det også mulig å diskutere saker og stille spørsmål. I den perioden generalforsamlingen pågår, skal all diskusjon foregå i plenum. Alle spørsmål og innspill som rettes til styret mens møtet pågår, vil bli publisert i det digitale møtet, slik at alt skal foregå i offentlighet.

De som har reservert seg mot digital avstemning, får stemmesedler og sakspapirer i postkassen, med frist for innlevering av avgitte stemmer klokken 23. søndag 27. april.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder



2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. NYE YTTERDØRER I 6 OPPGANGER
6. Forslag fra styret: Endring i vedtektene i punktet om garasjer.
7. Honorar til styreleder
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i AS Gjetemyrsveien nr 73



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.

### Styrets innstilling

Styret foreslår at styreleder leder møtet.

### Forslag til vedtak

Hege Mehren er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to aksjonærer til å signere protokollen. Vitnene skal gjennomgå og signere protokollen etter generalforsamlingen. Oppgaven omfatter også å sjekke at alle fysiske stemmesedler er lagt riktig inn, og å passe på at styret får med - og legger inn i det digitale møtet - alt som blir tatt og opp vedtatt på aksjonærmøtet den 24.4.

### Forslag til vedtak

Marianne Gran (oppg A) og Tone Hakvåg Rønning (oppg. C) er valgt.

Sak 3

## 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 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Årsregnskapet med budsjett og resultatanalyse ligger på side 16-26 i sakspapirene og som vedlegg digitalt.

Generalforsamlingen skal godkjenne årsrapport og årsregnskap for 2024 og at årets overskudd overføres til aksjelagets egenkapital.

Styret legger også fram budsjettet for 2025.

### KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025:

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

**Avvik i resultatet for driftskostnader:** Totalt ble denne budsjettposten overskredet med kr. 137 687,-. Bakgrunnen for dette er installasjon av ny LED utebelysning, tiltak mot radongass i sokkelleilighetene, reparasjon av en skade på varmerør i oppkjørselen til nordsiden av huset i forbindelse med nyasfaltering. Styret har etterstrebet å holde andre budsjettposter nede for å unngå å overskride budsjettet totalt sett. Dermed har vi klart å unngå å gå i underskudd.

### Resultat

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

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 1 202 514,-.

### KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025:

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Budsjettet er et rent driftsbudsjett. I tillegg vil styret legge frem egen finansieringsplan for 6 nye ytterdører i gården som et eget punkt på dagsorden. Dette prosjektet vil føre til at årsregnskapet for 2025 vil få et annet resultat, enn hva det fremlagte budsjettet viser. Mer om prosjektet og finansiering under sak 5.

Etter at budsjettet for 2025 ble behandlet på styremøte i januar, har det oppstått noen driftskritiske utgifter til reparasjoner. Det dreier seg i hovedsak om et brudd på et rør til fjernvarmeanlegget og nødvendig utskifting av to ekspansjonskar - til en samlet kostnad på kr. 140 000,-. Det har ført til at budsjettet for vedlikehold av VVS allerede er brukt opp og overskredet for i år. Det vil da også føre til et annet årsresultat for 2025 enn det budsjetterte.

### Økning i kommunale avgifter

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon, 30 % for vann, 6 % for avløp. Eiendomsskatten følger egne satser og gjelder leiligheter som overstiger et visst beløp i verdi. OBOS



er pålagt av kommunen å inndrive eiendomsskatten, og den blir fordelt over året og lagt til husleien for de leilighetene det gjelder i enkelte måneder.

## Energikostnader

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, selv om strømstøtten videreføres. Styret regner med beboerne er mer bevisst på å spare på forbruket av varmtvann og varme. Vi antar dermed at energikostnadene for 2025 vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

## Forsikring

Premieendringen er en følge av en varslet prisøkning på bygningsforsikring på 10 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AS Gjetemyrsveien Nr 73. Styret minner om at egenandel på forsikringsdekningen etter vannskader fra lekkasjer i gamle reguleringskraner og tilførselsrør på radiatorne i leilighetene, blir belastet aksjonærene.

## Lån

AS Gjetemyrsveien Nr 73 har lån i Sparebank 1. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

## Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet har derfor innlagt en 5% økning av felleskostnadene for leiligheter fra 01.07.2024, som er lavere enn den generelle prisindeksen i landet. Leien for boder og garasjer økes ikke. Ved en feil hos OBOS ble husleien økt med 10 % fra februar. Det er nå rettet opp.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

## Vedlegg

1. Signert årsregnskap til generalforsamlingen 2025.pdf

## Sak 5

### NYE YTTERDØRER I 6 OPPGANGER

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Ytterdørene i gården ble satt inn i 1994. De er nå er gamle, slitte og har flere problemer som gir hyppige utgifter til reparasjoner. De gamle dørene er tunge, og tyngden sliter på hengslene. I sterkt sollys utvider metallet seg, særlig dørene i oppgang A, B, E og F, og dørene ikke smekker igjen. I minusgrader og vind blir det isdannelse i låser og karmen, spesielt på nordsiden i oppgang C og D. Alle beboere bruker dørene til oppganger, til postkasser, boder og fellesvaskeri, så dette er noe som angår alle.



## Problemer med de forskjellige dørene:

- A: Brukes mest på grunn av fellesvaskeriet i kjelleren. Utsatt for sol og varme, utvider seg og må lukkes med makt. Slitt skåte, vannlekkasje inn under terskel i regnvær.
- B: Stor slark nede og slitt skåte, kan dyttes inn slik at låsen slipper. Utsatt for sol og varme, lik A.
- C: Lås fungerer dårlig, må ofte repareres. Smekker ikke igjen, selv om dørpumpen blir strammet. Døren står ofte ulåst om natten. Hengslene er slitte, én er byttet. Utsatt for trekk og isdannelse om vinteren.
- D: Skader på karm ved forsøk på innbrudd, dørpumpe fungerer dårlig. Som C utsatt for vind og isdannelse om vinteren.
- E: Svært slitt med slarkete skåter og hengsler, men fungerer ellers greit.
- F: Bruket skåte, venstre dørblad kan ikke åpnes. Slitte hengsler, og utsatt for sol og varme.

## Argumenter for å bytte:

- 1. **Slitasje og funksjonalitet:** Hengsler og skåter er slitte, og dørene har problemer med å lukke seg ordentlig. Låser fungerer dårlig, og det er trekk og isdannelse.
- 2. **Energieffektivitet:** Dørene gir dårlig isolasjon. Det fører til varmetap og høyere energikostnader. Isdannelse i karm og lås forverrer problemet.
- 3. **Sikkerhet:** Dørene er lette å bryte opp, eller står åpen over natten.
- 4. **Vedlikeholdskostnader:** Reparasjoner blir dyrere og mindre effektive over tid, på sikt er det mer kostnadseffektivt å bytte dørene.
- 5. **Estetikk og funksjonalitet:** Dørene er tunge og lite brukervennlige for personer med nedsatt mobilitet og styrke.
- 6. **Teknologiske fremskritt:** Nye dører er mer energieffektive, har bedre sikkerhetsfunksjoner og er enklere å vedlikeholde.
- 7. **Tilskudd fra Oslo Kommune:** Tilskuddet er for tiden på 20 % av kostnaden for bytte av dører som er over 30 år gamle etter visse kriterier (som isolasjon). Det er uvisst om tilskuddet kommer til være tilgjengelig i 2026, og om tilskuddsbeløpet evt. blir mindre.

## Styret anser bytte av dørene som helt nødvendig for å gi bedre sikkerhet, brukervennlighet og energieffektivitet, og for å redusere fremtidige vedlikeholdskostnader.

Dette er noe vi må gjøre, og styret er allerede godt i gang med en anbudsrunde blant diverse firmaer, med sikte på å bytte alle dørene i løpet av høsten 2025. Foreløpig ligger pristilbudene på dører og arbeid på mellom 500 000 – 700 000,-. Målet er å finne et firma som kan levere dører innenfor en kostnadsramme på kr. 600 000,-.

## Finansiering:

Gitt dagens høye rentenivå har styret vurdert at det ikke er aktuelt å ta opp lån for dette prosjektet. Styret ber aksjonærene velge mellom to finansieringsmodeller som beskrevet under. Modellene er basert på tidligere praksis i aksjelaget og ble benyttet ved utskifting av vinduene i 2021.

**Forslag 1:** Aksjelaget dekker 60 % ( kr. 360 000,-) til å dekke en total kostnadsramme på kr. 600 000,-. De resterende 40% (kr. 240 000,-) dekkes av aksjeeierne med ekstra innbetaling.

Det betyr at aksjelaget bruker opptil kr. 360 000,- av gårdens oppsparte midler og fordeler resten av kostnadene likt på aksjeeierne. De resterende kr. 240 000,- blir da delt på 63 aksjeeiere, slik at hver leilighet innbetaler et antatt beløp på opptil kr. 4000,- som ekstra innbetaling til nye ytterdører.

**Forslag 2:** 100% av kostnaden for prosjektet (med en kostnadsramme på kr. 600 000,-) dekkes av aksjeeierne.



Dette vil betyr at utskiftningen av ytterdørene i sin helhet betales i form av ekstra innbetaling fra hver aksjeeier. Kostnaden fordeles etter likt 63 aksjer, slik at hver leilighet betaler et antatt beløp på kr. 10 000,- som ekstra innbetaling.

#### Forslag til vedtak 1

Forslag 1: Aksjelaget dekker 60 % ( kr. 360 000,-) til å dekke en total kostnadsramme på kr. 600 000,-. De resterende 40% (kr. 240 000,-) dekkes av aksjeeierne med ekstra innbetaling. Det betyr at aksjelaget bruker opptil kr. 360 000,- av gårdens oppsparte midler og fordeler resten av kostnadene likt på aksjeeierne. De resterende kr. 240 000,- blir da delt på 63 aksjeeiere, slik at hver leilighet innbetaler et antatt beløp på opptil kr. 4000,- som ekstra innbetaling til nye ytterdører.

#### Forslag til vedtak 2

Forslag 2: 100% av kostnaden for prosjektet (med en kostnadsramme på kr. 600 000,-) dekkes av aksjeeierne. Dette vil betyr at utskiftningen av ytterdørene i sin helhet betales i form av ekstra innbetaling fra hver aksjeeier. Kostnaden fordeles etter likt 63 aksjer, slik at hver leilighet betaler et antatt beløp på kr. 10 000,- som ekstra innbetaling.

#### Sak 6

### Forslag fra styret: Endring i vedtektene i punktet om garasjer.

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er bare 5 garasjer i gården, og ventelisten er lang. Det kan gå år mellom hver gang en garasje blir ledig. Det er uheldig at garasjer i perioder står tomme hvis den som leier garasje har et lengre fravær fra boligen. Vedtektene har et punkt om at leieforholdet opphører når leier ikke lenger bor i gården eller fremleier sin leilighet, men det mangler et punkt om midlertidig, lengre fravær der garasjen står tom. Feks. ved arbeidsopphold utenfor hjemmet i en periode.

Den som etter lang ventetid har fått garasjeplass, skal ikke risikere å miste den hvis man feks. har et midlertidig arbeids- og boopphold et annet sted, og ikke benytter garasjen til egen bil i den tiden. Da *kan* man - og *bør* - overlate plassen til nestemann på ventelisten, som da betaler leien og benytter garasjeplassen mens opprinnelig leier er borte. Styret foreslår å sette en øvre grense til ett års fravær for å beholde rett til å beholde garasjen når man er tilbake.

Styret ønsker å endre et punkt i vedtektene om garasjer og gjøre det mulig å overlate garasjeplass midlertidig til andre på ventelisten ved lengre fravær fra leiligheten. En viktig presisering: Hvis leiligheten blir fremleid i den perioden man er borte, vil fremleietaker uansett ikke kunne leie garasjen.

Forslaget handler om to hensyn:

- 1) Gjøre det mulig å beholde retten til å leie garasjeplass hvis man har et lengre fravær fra leiligheten og ikke benytter garasjen til egen bil i den perioden.
- 2) Gjøre det mulig for dem på venteliste å få midlertidig garasjeplass mens de venter på å leie fast garasjeplass. De som på den måten leier en midlertidig plass, beholder sin plass på ventelisten.

Forslaget til endringen i vedtektene om garasjer er markert med hakeparenteser:



§ 7 Aksjelaget har seks garasjer. Én av garasjene kan styret disponere etter eget behov - som utleie til et sittende styremedlem, eller et til enhver tid annet behov til beste for gårdens drift.

De fem andre garasjene leies ut til aksjonærer som bor i gården. Garasjene kan ikke fremleies eller overlates til andre som ikke er bosatt i gården. Garasjer tildeles etter venteliste og følger ikke leiligheten, og den medfølger heller ikke ved fremleie, verken kort- eller langvarig.

[Ved lengre reiser, arbeidsopphold eller fravær fra egen leilighet, kan garasjen overlates midlertidig til neste beboer på ventelisten. Styret skal godkjenne det. Ved fravær opptil ett år har opprinnelig leier rett til å få garasjen tilbake. I spesielle tilfeller kan styret innvilge forlengelse.]

Ved behov for ladepunkt, for eksempel for elbil, avtaler leietaker med aksjelaget fordeling av kostnader og måling av strømforbruk.

Forslag til endring i vedtekter krever 2/3 flertall av stemmene.

#### Forslag til vedtak

Forslaget til endring av vedtektenes punkt 7 vedtas.

#### Sak 7

### Honorar til styreleder

#### Forslag fremmet av:

Tone Hakvåg Rønning

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styreleder gjør en fantastisk jobb for aksjelaget, og honoraret er beskjedent - hun må skatte fullt av det og da blir det ikke mye igjen. Foreslår derfor at hun får en ekstabonus, som en liten påskjønnelse for innsatsen.

#### Styrets innstilling

Gitt at generalforsamlingen vedtar neste sak på dagsorden - om fastsettelse av styrehonorar for 2024 - er det lagt inn kr. 100 000,- i budsjettet for 2025 (styrehonorar bokføres på neste års regnskap). Hvis det innsendte forslaget får flertall, vil det medføre en ekstrakostnad som blir tatt fra aksjelagets midler. Styret mener at disse midlene bedre kan brukes på initiativer som er ønskelige å få gjennomført i kommende budsjettår, samt på de kostnadsøkningene vi møter på fremover. Styret mener derfor at det foreslåtte styrehonorar på kr. 100 000,- er tilstrekkelig, og oppfordrer aksjonærene til å stemme imot forslaget om ekstra bonus. Etter vanlig praksis blir fordeling av styrehonorar diskutert innad i styret, hvor man historisk sett har tatt høyde for ansvar og arbeidsmengde. Styret har behandlet forslaget uten styreleder til stede da styreleder meldte seg inhabil i saken.

#### Forslag til vedtak 1

Styreleder Hege Mehren gis i år en bonus på kr 30.000, i tillegg til sitt ordinære honorar.

#### Forslag til vedtak 2

Styrets begrunnelse for å fraråde forslaget tas til etterretning, og det utbetales ikke ekstra bonus til styreleder.



Sak 8

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-.

### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000,-

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling til generalforsamlingen i Geitmyrsveien 73 AS, 2025:

Valgkomiteen består av Sarah Flattum Gillespie, oppgang E, og Ingvild Kvalheim, oppgang B, og vi fortsetter gjerne i valgkomiteen for neste periode.

Oppgavene til valgkomiteen er :

- 1) Å finne kandidater som er villige til å påta seg styreverv i Geitmyrsveien 73 AS: styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer
- 2) Evt. finne kandidater til komiteer / utvalg
- 3) Delegert til OBOS generalforsamling

Valgkomiteen er underlagt taushetsplikt. Resultatet av valgkomiteens arbeid legges frem på årsmøtet/ generalforsamlingen. Styremedlemmer og varamedlemmer må velges på årsmøtet.

Styret består av styreleder Hege Mehren, oppgang A, styremedlemmene Thale Giltun, oppgang C, og Kathinka Trampe-Evert, oppgang A.

Styrets oppgave er å sikre best mulig forvaltning og drift av boligselskapets verdier. Leder virksomheten i samsvar med lov og vedtekter, bestemmelser og retningslinjer gitt av årsmøtet. Styret fordeler selv oppgaver og ansvar til styremedlemmer og varamedlemmer.

Styrets varamedlemmer er Oscar Tønnesen-Ribe, oppgang A, og Tilla Eklund, oppgang D.

Når det behandles en sak hvor et styremedlem er inhabil, skal varamedlem innkalles, og styremedlemmet fratrer videre behandling av den aktuelle saken. Ved styreleders fravær vil nestleder fungere som leder.

Styremedlem Kathinka Trampe-Evert og varamedlem Tilla Eklund fortsetter 1 år til.

Oppsummering av kartleggingen/valgkomiteens innstilling: Vi har tidligere sjekket prisen på å ansette et eksternt styre, og Styre og Ledelse AS har estimert en årlig pris på ca 150.000,- De er et selskap som øker styre- og ledelseskompetansen i Norge der kjernekompetanse er å formidle og tilby eksterne styrekandidater.- OBOS's anbefalinger er å ha et styre der medlemmene er andelseiere som selv bor i gården. De anbefaler også



å vurdere interesse og engasjement, samarbeidsevne, rettferdighetssans, evne til kreativ tenkning, og evnen til å delegere arbeid/oppgaver.

Valgkomiteen nominerer følgende til vervene som styremedlemmer:

- Hege Mehren, oppgang A, nominert til 1 år
- Tallulah Minerva Tamsen Hølmebakk, oppgang E, administrativ erfaring, nominert til 2 år

Valgkomiteen nominerer følgende til verv som varamedlem for 2 år:

- Thale Giltun, oppgang C

Siden det ikke er planlagt større investeringer eller oppgraderinger, mener vi disse medlemmene kan ivareta gårdens behov på en god måte uten å utvide styret med flere medlemmer.

Dette blir det nye styret hvis vår innstilling velges på generalforsamlingen:

Styremedlemmer: Hege Mehren, Tallulah Minerva Tamsen Hølmebakk, Kathinka Trampe-Evert

Varamedlemmer: Thale Giltun, Tilla Eklund

Vi oppfordrer alle til å engasjere seg i en gruppe for å bidra til et bedre bomiljø. Valgkomiteen foreslår følgende arbeidsgrupper/utvalg:

- Anna Rosa Strassegger fortsetter som leder av Hagegruppen.
- Mikael Ufuk leder foreldregruppe som ser på utforming av uterommene våre mtp barnevennlighet.
- Hvem vil lede et utvalg som vurderer mindre oppgraderinger av det fysiske miljøet/ mindre reparasjoner/ utbedringer, og arrangerer små dugnader?
- Hvem vil lede en gruppe som arrangerer sosiale sammenkomster slik som 1.advent, sommerfest og lignende?
- Annet?

Vennlig hilsen Valgkomiteen ved Sarah og Ingvild

## Innstilling

Valgkomiteen har lagt fram sin innstilling. Styret er også i år takknemlig for at det arbeidet de nedlegger, gir så stor interesse for styrearbeid hos aksjonærene. At det er flere kandidater til valg enn det er verv, er gledelig og lovende for fremtidige prosjekter.

Styret håper at alle som har "meldt seg til tjeneste" til styreverv, men ikke ble valgt i denne runden, beholder motivasjonen og stiller til valg også senere.

Valgkomiteen har rådført seg med styret om antatt arbeidsmengde og om det er behov for å utvide styret med flere styremedlemmer i valgperioden 2025-2026. Vedtektene åpner for at aksjelagets styre kan bestå av 3-5 styremedlemmer og 1-2 varamedlemmer. Hensikten med å variere antallet er å kunne tilpasse antallet verv med de faktiske arbeidsoppgaver styret står overfor til enhver tid.

Styrets tilbakemelding til valgkomiteen har vært at det i denne omgang ikke er behov for å endre på antall styremedlemmer for kommende periode. Den daglige driften med løpende vedlikehold, informasjon til beboere, eierskifter, vaktmester, håndverkere m.m., håndteres fint av nåværende antall og sammensetning, og de planlagte prosjekter (dørutskifting) er allerede er så godt i gang at det ikke medfører ekstra belastning for dagens antall styremedlemmer. Alle store, tunge og driftsnødvendige vedlikeholdsprosjekter skal være fullført med bytte av ytterdørene. Behovet for å øke antallet styremedlemmer vil kanskje bli større når flere og mer arbeidskrevende prosjekter blir mulige.



Styrets sammensetning 2024-2025 har vært:

- Styreleder Hege Mehren - valgt for 2 år i 2023. Stiller til gjenvalg for 1 år
- Styremedlem Kathinka Trampe-Ewert - valgt for 2 år i 2024. Ikke på valg.
- Styremedlem Thale Marie Giltun - valgt for 2 år i 2023. - Stiller ikke til gjenvalg
- Varamedlem Tilla Eklund - valgt for 2 år i 2024. Ikke på valg.
- Varamedlem Oscar Tønnesen Ribe - valgt for 1 år i 2024. Stiller ikke til gjenvalg.

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hege Mehren

Valgkomiteen innstiller Hege Mehren til gjenvalg som styreleder for ett år. Hege presenterer seg slik:

Jeg har bodd i gården siden 2016, har sittet som styreleder siden 2022, og er villig til å sitte ett år til. Jeg er frilanser, oversetter bøker på hjemmekontor, og har vært styremedlem og styreleder i borettslag tidligere. Jeg har hatt eget hus med hage og vet noe om drift og vedlikehold. Jeg har også vært advokatsekretær, har jobbet som avdelingsleder med kurs og lederopplæring i Røde Kors, og har hatt en rekke tillitsverv i flere styrer og faglige utvalg hele livet.

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christian Greiner Nilsen

1.Engasjement for bomiljøet: Jeg ønsker å bidra til et trygt, trivelig og godt fungerende bomiljø hvor beboernes interesser blir hørt og ivaretatt.

2.God kommunikasjon og samarbeid: Jeg er flink til å lytte og formidle saker på en tydelig måte, noe som er viktig for å sikre god dialog mellom beboere og styret.

3.Strukturert og løsningsorientert: Jeg liker å jobbe systematisk med utfordringer og finne praktiske løsninger som kommer fellesskapet til gode.

4.Ønske om positiv utvikling: Jeg vil være med på å sikre at aksjelaget driftes godt og at vi tar valg som styrker både eiendommens verdi og bomiljøets kvalitet.

- Tallulah Minerva Tamsen Hølmebakk

Valgkomiteen innstiller Tallulah til nytt styremedlem. Hun presenterer seg slik:

"Jeg er interessert i å være en del av styret, hovedsakelig fordi jeg er så fornøyd med hvordan ting har fungert til nå, og tenker det er viktig at vi fortsetter å ha styret internt med representanter fra beboerne, og vil gjerne at vi fortsetter det gode arbeidet, både i forhold til vedlikehold/dugnader og lignende, men også i forhold til HMS (som jeg nok er litt ekstra interessert i).

Jeg har noe erfaring fra styrevirksomhet (Røde Kors for en god del år siden), men har juridisk bakgrunn og jobber mye med avtaler, administrasjon, kommunikasjon på flere måter og lignende i min rolle som



HR & Juridisk Business Partner for den Skandinaviske regionen i et globalt selskap som jobber med sikkerhetstrening."

- **Ufuk Mikael Gøkoglu**

Ønsker å bidra i gården med min erfaring/kompetanse.

Har jobbet som eiendomsmegler siden 2015 og har stor interesse for eiendom/bolig.

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Thale Marie Giltun**

Valgkomiteen innstiller Thale Giltun som varamedlem i to år. Thale har tidligere sittet i styret i to perioder som nestleder og en periode som styremedlem, og har hele tiden hatt ansvar for aksjelagets økonomi.

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- **Ingvild Kvalheim**
- **Sarah Flattum Gillespie**



## Styrets årsrapport

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Leder[] Hege Mehren, Geitmyrsveien 73 A

Styremedlem[]Thale Marie Giltun, Geitmyrsveien 73 C

Styremedlem[]Kathinka Trampe-Ewert, Geitmyrsveien 73 A

Varamedlem[]Tilla Eklund, Geirmyrsveien 73 D

Varamedlem []Oscar Tønnesen Ribe, Geitmyrsveien 73 A

Valgkomiteen har bestått av Ingvild Kvalheim, Geitmyrsveien 73 B, og Sarah Flattum Gillespie, Geitmyrsveien 73 E.[]

### Styrets arbeid

Siden forrige generalforsamling har det vært avholdt 7 styremøter i tillegg til møter med tilbydere, entreprenører og tjenesteleverandører. De største enkeltsakene utover oppfølging av løpende vedlikehold, har vært:

- Tiltak mot radongass i sokkelleilighetene, med boring av radonbrønn og installasjon av utluftsvifter.
- Oppgradert internett- og TV-infrastrukturen i gården, forlenget avtale med Telia.
- []Nyasfaltert oppkjørsel til nordsiden (C, D og G).
- Installert infrastruktur for elbillading i alle garasjer og 2 ladeplasser utendørs.
- []HMS: Brannvernrunde i hele gården, og skjema for egenkontroll av slukkeutstyr og røykvarslere i alle leiligheter
- []To dugnader er gjennomført, vår og høst, med sosial samling etterpå, i tillegg til flere hagedugnader i regi av hagegruppa.
- Tenning av julelys og julegrantenning er gjennomført, i tillegg til flaggheising 17. mai.
- Hagegruppa fordeler og følger opp dyrkekasser i gården.
- Renhold av trappeganger (fortsetter med vask annenhver uke).
- Nøktern drift gjør det mulig å holde leieprisene på leiligheter lave, med kun 5 % økning i fellesutgifter. Varmtvann og fjernvarme er inkludert i leieprisen, og utgjør den aller største utgiften.
- Aksjelaget har avtale med Snø & Grønt AS om maskinell snørydding og feiing av de store flatene, men ikke helt inn til oppgangene eller inn til sokkelleilighetene. Vaktmesteren er her annenhver uke, eller tilkalles ved behov. Det henger kost og snøskuffe i alle oppganger, som alle kan bruke til å rydde snø utenfor sin oppgang uten å vente på vaktmesteren.

### Fremtidige planer:

- []Alle ytterdører til oppgangene er slitt, både hengsler, rammer og låser trenger mer og mer reparasjon og vedlikehold. Det var ikke økonomisk mulig å bytte alle dørene i 2024, men styret anser det som driftskritisk å bytte dørene snarest. Styret har allerede startet anbudsrunde og har fått flere tilbud.
- []Det er blitt flere småbarnfamilier i gården. Styret har oppfordret – og fortsetter å oppfordre barnefamiliene til å lage arbeidsgruppe for barnevennlige tiltak som barnevognparkering, oppbevaring av utendørs leker, etc.
- []Gården har mange rom og fellesarealer som kan gjøres om til annet bruk enn tidligere. Styret vil også her oppfordre interessenter til å delta i en arbeidsgruppe for å avdekke behov og muligheter.

Styret kan kontaktes på e-postadressen: gjetemyrsveien73@styrerrommet.no og på Vibbo.no.

Informasjon om boligselskapet, vedtekter og ordensregler og alt om den enkeltes leilighet er tilgjengelig på Vibbo.no. Her finnes oversikt over boligen, felleskostnader og annen nyttig informasjon, temaordnet informasjon om gården, og mulighet for oppslag og varsling av naboer og styret.



Aksjeselskapet består av 63 leiligheter knyttet til enkeltaksjer som gir leierett til en leilighet i Gjetemyrsveien 73. Selskapet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933275329, og ligger i bydel St. Hanshaugen bydel i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer: 220/48

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

AS Gjetemyrsveien Nr 73 har ingen ansatte.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Aksjeselskapets har ikke revisor.

## Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 92249637. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Styret minner spesielt om at egenandelen ved følgeskader etter vannlekkasje fra eldre radiatorkraner og tilliggende rør som ikke er kontrollert og byttet ut, blir belastet den enkelte aksjonær.

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



20.03.2025, 19:35

Scrive

## AS GJETEMYSVEIEN NR 73 ORG.NR. 933 275 329, KUNDENR. 1861

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 161 420	3 064 046	3 259 000	3 322 047
Vaskeri	8	9 826	17 521	15 000	7 500
Andre inntekter	3	46 611	307 795	3 000	3 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 217 857</b>	<b>3 389 362</b>	<b>3 277 000</b>	<b>3 332 547</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-10 575	-10 575	-10 000	-10 575
Styrehonorar	5	-75 000	-75 000	-75 000	-100 000
Avskrivninger		-48 877	-240 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-96 250	-91 405	-97 000	-102 000
Konsulenthonorar		0	-6 706	-15 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-393 687	-855 935	-256 000	-291 000
Forsikringer		-155 647	-149 344	-170 000	-175 000
Kommunale avgifter	7	-502 379	-447 964	-496 000	-615 400
Energi/fyring	9	-874 366	-983 487	-840 000	-825 000
TV-anlegg/bredbånd		-378 099	-386 993	-410 000	-377 244
Andre driftskostnader	10	-220 496	-194 031	-224 000	-216 950
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 755 377</b>	<b>-3 441 440</b>	<b>-2 593 000</b>	<b>-2 723 169</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>462 480</b>	<b>-52 078</b>	<b>684 000</b>	<b>609 378</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	47 077	43 638	13 000	13 000
Finanskostnader	12	-301 728	-254 907	-292 000	-290 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-254 651</b>	<b>-211 269</b>	<b>-279 000</b>	<b>-277 000</b>
<b>ARSRESULTAT</b>		<b>207 829</b>	<b>-263 347</b>	<b>405 000</b>	<b>332 378</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		207 829	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-263 347		







20.03.2025, 19:35

Scrive

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

### PRINSIPPENDRING

Bygninger er avskrevet fra inntektsåret 2024 i samsvar med regnskapsloven.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 640 844
Kabel-TV	393 876
Garasjeleie	74 060
Bod/lagerleie	47 608
Eiendomsskatt	5 032
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 161 420</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETKTER

Annet	3 397
Gebyr	539
Opprydding kundereskontro	56
Nettinnbetalinger	800
Erstatningssak Gjensidige	41 819
<b>SUM ANDRE INNETKTER</b>	<b>46 611</b>





20.03.2025, 19:35

Scrive

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 575
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-10 575</b>

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 75 000.

**NOTE: 6**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-74 476
Drift/vedlikehold VVS	-8 611
Drift/vedlikehold elektro	-174 745
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-113 855
Egenandel forsikring	-22 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-393 687</b>

**NOTE: 7**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-5 044
Vann- og avløpsavgift	-318 449
Feieavgift	-4 896
Renovasjonsavgift	-173 990
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-502 379</b>

**NOTE: 8**

**VASKERI**

**INNETEKTER VASKERI**

Inntekter	9 826
<b>SUM INNETEKTER VASKERI</b>	<b>9 826</b>

**SUM VASKERI**

**9 826**

**NOTE: 9**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-80 067
Fjernvarme	-794 299
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-874 366</b>





20.03.2025, 19:35

Scrive

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 205
Vaktmestertjenester	-66 352
Renhold ved firmaer	-89 375
Snørydding	-42 339
Andre fremmede tjenester	-1 591
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 069
Andre kontorkostnader	-582
Telefon u/mva	-2 236
Kontingenter	-2 190
Bank- og kortgebyr	-2 933
Velferdskostnader	-7 125
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-220 496</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

Renter bank	31 857
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	491
Kundeutbytte fra Gjensidige	14 439
Andre renteinntekter	290
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>47 077</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Sparebank1	-301 651
Renter på leverandørgjeld	-42
Andre rentekostnader	-35
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-301 728</b>

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

Kostpris bygning og tomt	226 336
Rehabilitering	8 341 412
Avskrevet tidligere år	-3 680 000
Avskrevet i år	-48 877
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>4 838 871</b>

Tomten er eiet  
Gnr.220/bnr.48 M. flere

**NOTE: 14**

**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på	<b>103 320</b>
----------------------	----------------

fordelt på 63 aksjer à kr 1640.





20.03.2025, 19:35

Scrive

**NOTE: 15**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Sparebank 1 Østlandet

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,45 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2013

-6 900 000

Nedbetalt tidligere

2 154 769

Nedbetalt i år

155 569

4 589 662

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**4 589 662**

**NOTE: 16**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Annen påløpt kostnad

-118 878

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-118 878**

**NOTE: 17**

**PANTSTILLELSE**

Pantelån

4 589 662

**TOTALT**

**4 589 662**

Bygninger

4 838 871

**TOTALT**

**4 838 871**





20.03.2025, 19:35

Scrive

Vedlegg 1

22 av 26

Signert årsregnskap til generalforsamlingen 2025.pdf

<https://scrive.com/new/sign/9222115557541514505/9221402946470252455>

7/7



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 24.04.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 27.04.25

Selskapsnummer: 1861 Selskapsnavn: AS Gjetemyrsveien nr 73

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



## Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Hege Mehren er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Marianne Gran (oppg A) og Tone Hakvåg Rønning (oppg. C) er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 NYE YTTERDØRER I 6 OPPGANGER</b></p> <p>Hvilket forslag stemmer du for?</p> <p><input type="checkbox"/> Forslag 1: Aksjelaget dekker 60 % ( kr. 360 000,-) til å dekke en total kostnadsramme på kr. 600 000,-. De resterende 40% (kr. 240 000,-) dekkes av aksjeeierne med ekstra innbetaling. Det betyr at aksjelaget bruker opptil kr. 360 000,- av gårdens oppsparte midler og fordeler resten av kostnadene likt på aksjeeierne. De resterende kr. 240 000,- blir da delt på 63 aksjeeiere, slik at hver leilighet innbetaler et antatt beløp på opptil kr. 4000,- som ekstra innbetaling til nye ytterdører.</p> <p><input type="checkbox"/> Forslag 2: 100% av kostnaden for prosjektet (med en kostnadsramme på kr. 600 000,-) dekkes av aksjeeierne. Dette vil betyr at utskiftningen av ytterdørene i sin helhet betales i form av ekstra innbetaling fra hver aksjeeier. Kostnaden fordeles etter likt 63 aksjer, slik at hver leilighet betaler et antatt beløp på kr. 10 000,- som ekstra innbetaling.</p>



**Sak 6 Forslag fra styret: Endring i vedtektene i punktet om garasjer.**

Forslaget til endring av vedtektenes punkt 7 vedtas.

- For  
 Mot

**Sak 7 Honorar til styreleder**

Hvilket forslag stemmer du for?

- Styreleder Hege Mehren gis i år en bonus på kr 30.000, i tillegg til sitt ordinære honorar.  
 Styrets begrunnelse for å fraråde forslaget tas til etterretning, og det utbetales ikke ekstra bonus til styreleder.

**Sak 8 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 100 000,-

- For  
 Mot

**Sak 9 Valg av tillitsvalgte**

**Styreleder (kun 1 skal velges)**

- Hege Mehren

**Styremedlem (kun 1 skal velges)**

- Christian Greiner Nilsen  
 Tallulah Minerva Tamsen Hølmebakk  
 Ufuk Mikael Gøkoglu

**Varamedlem (kun 1 skal velges)**

- Thale Marie Giltun

**Valgkomité (kun 2 skal velges)**

- Ingvild Kvalheim  
 Sarah Flattum Gillespie



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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