



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 164 290
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GURISTUVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/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: 11.06.2025

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, 22.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 990164290

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		2 250 546	2 713 806
Sum inntekter		2 250 546	2 713 806
Kostnader			
Lønnskostnad		184 427	59 984
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			49 814
Annen driftskostnad		6 870 404	1 651 019
Sum kostnader		7 054 831	1 760 817
Driftsresultat		-4 804 285	952 989
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 057	3 641
Sum finansinntekter		3 057	3 641
Annen finanskostnad		275 813	149 635
Sum finanskostnader		275 813	149 635
Netto finans		-272 756	-145 994
Resultat før skattekostnad		-5 077 041	806 995
Årsresultat		-5 077 041	806 995
Totalresultat		-5 077 041	806 995
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 077 041	806 995
Sum overføringer og disponeringer		-5 077 041	806 995



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		80 490 000	80 490 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	2
Sum varige driftsmidler		80 490 002	80 490 002
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		80 490 002	80 490 002
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 695	13 843
Andre fordringer		120 653	115 766
Sum fordringer		123 348	129 609
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		274 384	436 248
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		274 384	436 248
Sum omløpsmidler		397 732	565 857
SUM EIENDELER		80 887 734	81 055 859



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		175 000	175 000
Sum innskutt egenkapital		175 000	175 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		51 626 471	56 703 511
Sum opptjent egenkapital		51 626 471	56 703 511
Sum egenkapital		51 801 471	56 878 511
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 448 376	3 466 396
Øvrig langsiktig gjeld		20 518 639	20 518 639
Sum annen langsiktig gjeld		28 967 015	23 985 035
Sum langsiktig gjeld		28 967 015	23 985 035
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		64 893	72 159
Leverandørgjeld		28 886	65 960
Skyldige offentlige avgifter		8 819	8 570
Annen kortsiktig gjeld		16 650	45 623
Sum kortsiktig gjeld		119 248	192 312
Sum gjeld		29 086 263	24 177 347
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 887 734	81 055 859



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 543008

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 164 290
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GURISTUVEIEN BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/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: 11.06.2025

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, 21.06.2025



Organisasjonsnr: 990 164 290
GURISTUVEIEN BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 250 546	2 713 806
Sum inntekter		2 250 546	2 713 806
Kostnader			
Lønnskostnad		184 427	59 984
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler			49 814
Annen driftskostnad		6 870 404	1 651 019
Sum kostnader		7 054 831	1 760 817
Driftsresultat		-4 804 285	952 989
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 057	3 641
Sum finansinntekter		3 057	3 641
Annen finanskostnad		275 813	149 635
Sum finanskostnader		275 813	149 635
Netto finans		-272 756	-145 994
Resultat før skattekostnad		-5 077 041	806 995
Årsresultat		-5 077 041	806 995
Totalresultat		-5 077 041	806 995
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-5 077 041	806 995
Sum overføringer og disponeringer		-5 077 041	806 995



Organisasjonsnr: 990 164 290
GURISTUVEIEN 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		80 490 000	80 490 000
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	2	2	2
Sum varige driftsmidler		80 490 002	80 490 002
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		80 490 002	80 490 002
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		2 695	13 843
Andre fordringer		120 653	115 766
Sum fordringer		123 348	129 609
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		274 384	436 248
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		274 384	436 248
Sum omløpsmidler		397 732	565 857
SUM EIENDELER		80 887 734	81 055 859
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		175 000	175 000



Sum innskutt egenkapital	175 000	175 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	51 626 471	56 703 511
Sum opptjent egenkapital	51 626 471	56 703 511
Sum egenkapital	51 801 471	56 878 511
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 448 376	3 466 396
Øvrig langsiktig gjeld	20 518 639	20 518 639
Sum annen langsiktig gjeld	28 967 015	23 985 035
Sum langsiktig gjeld	28 967 015	23 985 035
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	64 893	72 159
Leverandørgjeld	28 886	65 960
Skyldige offentlige avgifter	8 819	8 570
Annen kortsiktig gjeld	16 650	45 623
Sum kortsiktig gjeld	119 248	192 312
Sum gjeld	29 086 263	24 177 347
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	80 887 734	81 055 859



Organisasjonsnr: 990 164 290
GURISTUVEIEN BORETTSLAG

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5728

GURISTUVEIEN BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i GURISTUVEIEN 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:

11. juni 2025 kl. 18:00, Bøler seniorsenter.

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.

Annen informasjon

Det vil bli holdt et beboermøte etter generalforsamlingen er ferdig. Det vil her blir fremlagt informasjon om fremtidig vedlikeholdsbehov i borettslaget, og det er mulighet for beboere å stille eventuelle spørsmål til styret.

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. Valg av tillitsvalgte
8. Ny fellesavtale for bredbånd og TV med Global Connect

Med vennlig hilsen,

Styret i GURISTUVEIEN 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.

Styrets innstilling

Styret foreslår Bendik Hjort fra OBOS som møteleder.

Forslag til vedtak

Bendik Hjort 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 Bendik Hjort foreslått. Som protokollvitner ble to møtende andelseiere valgt.



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 føring av årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 5728 Guristuveien Borettslag.pdf
- 3. Årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Samlet godtgjørelse til de to styremedlemmene og varamedlemmet foreslås satt til kr 72 800, -. Honorar til styreleder følger egen avtale.

Styrets innstilling
Styret ber årsmøtet vedta forslaget.



Forslag til vedtak

Styremedlemmene og varamedlemmets samlede godtgjørelse settes til kr. 72 800, -.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Se vedlagt CV og tilbud fra kandidat Tom Normann Nilsen.

Innstilling

Styret ber årsmøte vedta kandidaten.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom Normann Nilsen

Vedlegg

1. Tilbud Guristuveien Borettslag 2 år 2025-2027, Tom Normann Nilsen.pdf
2. TNN Styreleder CV 22.05.2025.pdf

Sak 8

Ny fellesavtale for bredbånd og TV med Global Connect

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Eksisterende avtale med Telenor.

Borettslaget har pr. i dag en avtale med Telenor på leveranse av internett og TV via coax kabel. Gjeldende avtale pr. 1. mars 2025 inkluderer:

Internettlinje 150/150 mbps og TV-pakke til kr 623 pr. enhet pr. mnd. i felleskostnader.

Dersom det ønskes høyere hastigheter, gjelder følgende priser (i tillegg til felleskostnader på kr 623 pr. mnd.):

Bredbånd 250 mbps, kr 319 pr. mnd.

Bredbånd 500 mbps, kr 409 pr. mnd.

Bredbånd 750 mbps, kr 659 pr. mnd.

Bredbånd 1000 mbps, kr 759 pr. mnd.

Styret mener dagens avtale har høyt kostnadsnivå og lite valgfrihet for den enkelte andelseier. Det blir stadig flere som ikke har behov for «kabel-TV» og noen har for eksempel Riks-TV på hytta og betaler da for to forskjellige TV tjenester.



Den inkluderte hastigheten i felleskostnadene er for lav for noen slik at de må betale tillegg for økt hastighet. Noen betaler derfor totalt kr 1000-1400 pr. mnd. Styret ønsket derfor å se etter bedre løsninger som gir bedre internett og mer valgfrihet i TV-løsning for hver enkelt andelseier.

Ny avtale med Global Connect

Styret har innhentet tilbud om nytt fiber bredbånd fra Global Connect.

Global Connect har fiberkabel i området og tilbyr kostnadsfri installasjon av fibernett inn til hver enhet mot en bindingstid. Guristuveien Borettslag sitter igjen med verdien og eierskapet til fibernettet etter avtaleperioden. Sameiet kan da inngå avtale med andre fiberaktører, om dette er tilgjengelig etter avtaleperioden.

Tilbudsprisen fordrer 72 mnd. avtaleperiode.

Fibernettet er en framtidsrettet løsning, og dette er en infrastruktur som borettslaget med tiden uansett blir nødt til å gå til anskaffelse av.

Oppstart av prosjektet kan være relativt raskt med ferdigstilling 3-4 mnd. fra avtaleinngåelse. Global Connect vil sørge for en sømløs overgang, der ingen vil havne i en situasjon hvor man dobbelt faktureres eller står uten nett i overgangen.

Vi har fått to tilbud på hastighet:

Tilbud 1:

100/100mbps. kr 249,- pr. mnd./pr boenhet via felleskostnadene.

Valgfrie oppgraderinger til 500 og 1000 mbps som da faktureres beboerne direkte.

Internett 500/500 mbps, kr 99 pr. mnd.

Internett 1000/1000 mbps, kr 199 pr. mnd.

Tilbud 2:

1000/1000mbps. kr 289,- pr mnd./pr boenhet via felleskostnadene.

Uavhengig av tilbud:

Inkludert alt av nødvendig utstyr. Som ruter og mesh-system "Wifi premium" som bestående av 2 ekstra signal-forsterkere og garanterer nett i hele leiligheten.

Global Connect opplyser de vil IKKE justere opp prisene underveis i avtaleperioden, for utenom vanlig justering etter konsumprisindeksen.

TV løsning

Valgfri TV for den enkelte beboer fra RiksTV:

Fiberpakken kr 459,- pr. mnd.

Strømmepakken kr 399,- pr. mnd.

Sportspakken kr 399,- pr. mnd.

Fleksipakken kr 349,-* pr. mnd.

(Hvis man allerede har RiksTV abonnement på hytta, holder det med ett abonnement)

TV fra Allente løper fra kr 269,- pr. mnd.



TV løsning vil ikke bli en del av felleskostnadene, men en individuell avtale mellom hver enkelt andelseier og leverandør.

Forskjell i årlig kostnad for beboere ved eksisterende og ny løsning:

For beboere som pr. i dag kun benytter den inkluderte internett hastigheten (150/150 mbps) og TV-løsningen, vil den nye foreslått løsningen ikke gi noen årlige besparelser. Ny løsning vil kun gi økt internett hastighet til omtrent samme pris som dagens løsning.

For beboere som pr. i dag bruker TV-løsningen og har behov for høyere hastigheter på internett, blir årlig besparelse mellom kr 3000 - 9000 (avhengig av ønsket TV-løsning/internett hastighet)

For beboere som allerede har Riks-TV, eller ikke bruker en slik TV-tjeneste, og som har behov for høyere hastighet kan årlig besparelse bli mellom kr 7800 - 13 000 pr. år.

Det er her kun sammenlignet med Tilbud 2, dvs. 1000/1000mbps. kr 289,- pr mnd./pr. boenhet. Det er lagt ved beskrivelse av forskjellige TV-løsning/kanalutvalg fra Riks-TV og Allente. Det kan være forskjeller i utvalg av kanaler fra dagens løsning.

Se også vedlagt tilbud og informasjon fra Global Connect.

Styrets innstilling

Styret mener en løsning med fiber inn til hver boenhet og valgfri TV-tjeneste vil gi borettslaget en mer fremtidsrettet løsning.

Styret mener tilbud 2, 1000/1000mbps. til kr 289,- pr mnd./pr boenhet via felleskostnadene er den beste løsningen. Styret anbefaler forsamlingen om å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Borettslaget inngår avtale med Global Connect om installasjon av fibernett og en fellessavtale på 1000/1000mbps. linje til 289,- pr mnd./pr boenhet via felleskostnadene iht. tilbud 2.

Vedlegg

6. Tilbud_Guristuveien Borettslag.pdf

7. Riks TV.png

8. Allente Fiber.pdf



GURISTUVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 990 164 290, KUNDENR. 5728

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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.		373 544	540 412
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-5 077 041	806 995
Tilbakeføring av avskrivning	14	0	49 814
Tillegg for nye langsiktige lån	17	5 366 902	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-384 922	-399 744
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	0	-623 933
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-95 061	-166 868
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		278 483	373 544
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		397 732	565 857
Kortsiktig gjeld		-119 248	-192 312
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		278 484	373 545



GURISTUVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 990 164 290, KUNDENR. 5728

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Kapitalkostnader		375 792	419 221	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	1 856 404	1 654 348	2 319 000	2 661 000
Ladeinntekter EL-bil		17 985	16 304	20 000	20 000
Andre inntekter	3	365	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 250 546	2 089 873	2 339 000	2 681 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-22 965	-7 484	-22 500	-23 000
Styrehonorar	5	-161 463	-52 500	-160 000	-166 000
Avskrivninger	14	0	-49 814	0	0
Revisjonshonorar	6	-8 882	-8 711	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-95 870	-91 173	-95 000	-100 000
Konsulenthonorar	7	-416 795	-95 424	-50 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-5 188 569	-344 546	-192 000	-188 000
Forsikringer		-220 129	-209 650	-233 000	-272 000
Kommunale avgifter	9	-412 141	-375 672	-434 000	-461 000
Energi/fyring		-106 687	-98 511	-130 000	-110 000
TV-anlegg/bredbånd		-234 962	-215 502	-230 000	-239 000
Andre driftskostnader	10	-186 369	-211 832	-199 000	-197 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 054 831	-1 760 817	-1 755 500	-1 776 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		-4 804 285	329 056	583 500	905 000
Innbetalt andel fellesgjeld		0	623 933	0	0
DRIFTSRESULTAT		-4 804 285	952 989	583 500	905 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	3 057	3 641	0	0
Finanskostnader	12	-275 813	-149 635	-171 000	-435 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-272 756	-145 994	-171 000	-435 000
ÅRSRESULTAT		-5 077 041	806 995	412 500	470 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	806 995		
Fra annen egenkapital		-5 077 041	0		



GURISTUVEIEN BORETTSLAG ORG.NR. 990 164 290, KUNDENR. 5728

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	74 990 000	74 990 000
Tomt		5 500 000	5 500 000
Andre varige driftsmidler	14	2	2
SUM ANLEGGSMIDLER		80 490 002	80 490 002
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 695	13 843
Forskuddsbetalte kostnader		119 196	115 766
Andre kortsiktige fordringer	15	1 457	0
Driftskonto OBOS-banken		267 518	429 582
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 642	6 450
Sparekonto OBOS-banken		224	216
SUM OMLØPSMIDLER		397 732	565 857
SUM EIENDELER		80 887 734	81 055 859
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 0 * 0		175 000	175 000
Annen egenkapital	16	51 626 471	56 703 511
SUM EGENKAPITAL		51 801 471	56 878 511
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	8 448 376	3 466 396
Borettsinnskudd	18	20 518 639	20 518 639
SUM LANGSIKTIG GJELD		28 967 015	23 985 035
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 650	28 963
Leverandørgjeld		28 886	65 960
Skyldige offentlige avgifter	19	8 819	8 570
Påløpte renter		21 043	22 498
Påløpte avdrag		43 850	49 661
Annen kortsiktig gjeld		0	16 660
SUM KORTSIKTIG GJELD		119 248	192 312
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		80 887 734	81 055 859
Pantstillelse	20	86 989 999	81 489 999
Garantiansvar		0	0

Oslo, __. __. 2025

Styret i Guristuveien Borettslag

Tom Normann Nilsen

Christian Grytten

Rune Gilhoff



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 520 220
Kapitalkostnader IN I	373 838
Kabel-tv	230 160
Garasje	62 832
Eiendomsskatt	22 120
Ei-bil Tillegg	14 400
Garasje	6 672
Reg.kapitalkostnader IN I	1 954
Overført til kapitalkostnader	-375 792
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 856 404

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nøkler	365
SUM ANDRE INNTEKTER	365

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Fri bil, tlf etc.	-174
Arbeidsgiveravgift	-22 791
SUM PERSONALKOSTNADER	-22 965

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 161 463. Av de kr 161 463 har selskapet har inngått en avtale med Fornebu Forvaltning om ekstern styreleder og honoraret er på kr 90 000 årlig. For perioden januar-mai 2024 er det utbetalt kr 7500 i honorar månedlig iht. kontrakten. Totalt kr 37 500. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 335, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 882.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 113
Fornebu Forvaltning AS	-5 625
Opak A/S	-401 058
SUM KONSULENTHONORAR	-416 795

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 074 246
Drift/vedlikehold VVS	-27 262
Drift/vedlikehold elektro	-6 541
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 465
Drift/vedlikehold heisanlegg	-71 382
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 405
Kostnader dugnader	-2 269
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 188 569

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-22 131
Vann- og avløpsavgift	-239 058
Feieavgift	-816
Renovasjonsavgift	-150 136
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-412 141

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 000
Container	-3 000
Håndverktøy	-5 370
Annet driftsmateriale	-2 052
Vaktmestertjenester	-108 021
Renhold ved firmaer	-30 003
Snørydding	-17 809
Andre fremmede tjenester	-836
Kontor- og datarekvisita	-704
Trykksaker	-2 965
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 335
Andre kontorkostnader	-555
Porto	-1 750
Bilgodtgjørelse	-454
Reisekostnad, ikke opplysningspliktig	-506
Reisekostnader, opplysningspliktig	-494
Bank- og kortgebyr	-2 785
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-4 730
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-186 369

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	2 474
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	583
SUM FINANSINNTEKTER	3 057

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-275 778
Renter på leverandørgjeld	-35
SUM FINANSKOSTNADER	-275 813

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 2006	74 990 000
SUM BYGNINGER	74 990 000

Tomten ble kjøpt i 2006.

Gnr.164/bnr.102

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER****Snøfreser**

Tilgang 2019	15 570
Avskrevet tidligere	-15 569
Avskrevet i år	0

1

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2017	301 734
Avskrevet tidligere	-301 733
Avskrevet i år	0

1

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	2
--------------------------------	----------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	0
--------------------------------	----------

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne (IN lån)	1 457
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 457

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	36 765 067
Egenkapital fra IN tidligere	51 627 396
Egenkapital fra IN 2024	0
Reduksjon EK fra IN	-36 765 992
SUM ANNEN EGENKAPITAL	51 626 471

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2007

-59 971 360

Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag

5 682 907

Nedbetalt i år, ordinære avdrag

259 173

Nedbetalt tidligere, IN

51 627 396

Nedbetalt i år, IN

0

-2 401 884

Obos Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021

-1 000 000

Nedbetalt tidligere

194 661

Nedbetalt i år

85 016

-720 323

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024

-5 366 902

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

40 733

-5 326 169

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-8 448 376****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2006

-20 518 639

SUM BORETTSINNSKUDD**-20 518 639****NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-6 642

Skyldig arbeidsgiveravgift

-2 177

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-8 819****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd

20 518 639

Pantelån

8 448 376

Beregnete IN-forpliktelser

14 861 404

TOTALT**43 828 419**

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

Bygninger

74 990 000

Tomt

5 500 000

TOTALT**80 490 000**



Resultatanalyse 2024 Guristuveien Borettslag

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Kapitalkostnader	375 792	0	-375 792	100 %
Innkrevde felleskostnader	1 856 404	2 319 000	462 596	20 %
Ladeinntekter EL-bil	17 985	20 000	2 015	10 %
Andre inntekter	365	0	-365	100 %
Sum driftsinntekter	2 250 546	2 339 000	88 454	4 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-22 965	-22 500	465	-2 %
Styrehonorar	-161 463	-160 000	1 463	-1 %
Revisjonshonorar	-8 882	-10 000	-1 118	11 %
Forretningsførerhonorar	-95 870	-95 000	870	-1 %
Konsulenthonorar	-416 795	-50 000	366 795	-734 %
Drift og vedlikehold	-5 188 569	-192 000	4 996 569	-2 602 %
Forsikringer	-220 129	-233 000	-12 871	6 %
Kommunale avgifter	-412 141	-434 000	-21 859	5 %
Energi/fyring	-106 687	-130 000	-23 313	18 %
TV-anlegg/bredbånd	-234 962	-230 000	4 962	-2 %
Andre driftskostnader	-186 369	-199 000	-12 631	6 %
Sum driftskostnader	-7 054 831	-1 755 500	5 299 331	-302 %
Driftsresultat før in/adm.avt	-4 804 285	583 500	5 387 785	923 %
Driftsresultat	-4 804 285	583 500	5 387 785	923 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	3 057	0	-3 057	100 %
Finanskostnader	-275 813	-171 000	104 813	-61 %
Res. finansinnt./-kostnader	-272 756	-171 000	101 756	-60 %
Årsresultat	-5 077 041	412 500	5 489 541	1 331 %

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til GURISTUVEIEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-20 12:42:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 43Q0F-FNP47-T3LZF-E6XKU-GZ03A-0LL4K

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

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

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller [5728 Gullstuveien Borettslag.pdf](#) valideringsverktøy for digitale signaturer.

18 av 38



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tom Normann Nilsen	Gjøvikgata 7 D
Styremedlem	Rune Gilhoff	Guristuveien 83 L
Styremedlem	Christian Grytten	Guristuveien 81
Varamedlem	Jan Erik Berntsen	Guristuveien 77

Valgkomiteen

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Guristuveien Borettslag

Borettslaget består av 35 andelsleiligheter.

Guristuveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990164290, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

164 102

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 12 styremøter, samt andre møter, byggemøter og befaringer med leverandører og andre aktører. Styrets arbeid består generelt av periodiske oppgaver og daglig oppfølging, som budsjettering, regnskapsoppfølging, styremøter, innkalling, referater, rundskriv, organisering av beboermøter, godkjenning av nye andelseiere og kontakt med beboere, andelseiere, vaktmester, entreprenører, forretningsførere, eiendomsめglere og øvrige interessenter. Av større arbeider kan følgende fremheves:

- Styret har utarbeidet en oversikt over fremtidige vedlikeholdsbehov
- Oppfølging av Norsk Brannverns kontrollrapport
- HMS-gjennomgang/vernerunde og oppfølging av funn
- Formidlet økonomistatus pr august 2024
- Redusert antall containere fra 7 containere for restavfall og 5 for papp og papir, til hhv. 4 og 3 slik at antallet containere står i forhold til behovet. Dette vil redusere borettslagets renovasjonsgebyr
- Oppfølging av forsikringssak

Gjennomføring av et større prosjekt som inkluderer istandsetting og vedlikehold av fasade på bygningene. Vedlikeholdsprosjektet omfattet total utskifting av trekledning på borettslagets rekkehus. Det er i tillegg utført lokal utskifting av trekledning og overflatebehandling på lavblokkene, samt ombygging av vindskjerm på svalganger. I byggeperioden ble det gjennomført 11 byggemøter, samt planleggingsmøter og møte ifm. ferdigstillelse og sluttoppgjør.

Det ble i prosjektperioden avdekket uforutsette forhold ved rekkehusenes vindspærre, mangelfull vindtetting og isolering av monteringsfugene på vinduer og dører, samt et større omfang av råteskadet trekledning på lavblokkene enn forutsett. Forholdene ble behandlet og vurdert fortløpende i kontrollrapporter og byggemøter, samt endringsmeldinger. Total prosjektkostnad ble på kr. 5 499 000, hvorav kr. 5 058 000 til byggekostnader og kr. 441 000 til prosjektkostnad til Opak. Prosjektet ble gjennomført iht. budsjettet på kr. 5 500 000.

Kommunikasjon med beboerne

Styret ønsker en god kommunikasjon med beboerne. Styret bruker Vibbo, en tjeneste fra OBOS. Tilgang får man gjennom nettsiden <https://vibbo.no/guristuveien>, eller gjennom en app som lastes ned til smarttelefon. Det kan også sendes e-post til styret til guristuvn@styrerommet.no. For de som ikke har godkjent elektronisk kommunikasjon, blir viktige skriv distribuert i postkassene.

NB: Styret ønsker alle henvendelser i størst mulig grad skriftlig.

Dugnad og containere

Det har blitt arrangert to dugnader siden forrige ordinære generalforsamling. Høst-dugnad ble avholdt oktober 2024 og vår-dugnad i mai 2025. Takk til de som deltok. Vi har tidligere hatt 7 containere for restavfall og 5 for papp og papir. Antall containere er nå redusert til hhv. 5 og 3 slik at antall står i forhold til behovet.

Avtaler med leverandører



- Protan for oppsyn med tilstand på tak
- Schindler for service på heiser
- Windsor for service på garasjeport
- Karlsens Vaktmestertjeneste for snømåking, gressklipping og trappevask
- Bølertunet Vel for snømåking, strøing og feiing av felles vei

Tak-ettersyn/tilstandsrapport

Det ble utført takettersyn av Protan i 2023. Styret har etter samtaler med Protan blitt enig om at takettersynet skal utføres hvert annet år inntil videre pga. god tilstand på tak. Neste kontroll er planlagt sommer 2025.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekt

I 2024 var driftsinntektene på kr. 2 250 546.

Kostnader

Driftskostnader var til sammen kr. 7 054 831. Merk at utgiftene til vedlikeholdsprosjektet ikke ble finansiert av driftsinntektene, men av låneopptak. Justerer vi driftskostnadene for vedlikeholdsprosjektet blir sum driftskostnader ca. kr. 1,6 mill. Dette er noe lavere enn budsjettet. Rentekostnadene var kr. 272 756.

Resultat

Årets resultat vises som kr. -5 077 041 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Hvis vi justerer driftskostnadene for vedlikeholdsprosjektet, blir imidlertid resultatet ca. kr. 380 000.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2024 ble det ikke foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Eventuelle innbetalinger blir brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift. Endring disponible midler var i perioden kr. -95 061. Merk at resterende lånesaldo på kr. 132 000 ble utbetalt først i 2025 og vises ikke i regnskapet for 2025. Videre har laget lagt ut for renter og avdrag for lånet ifm. vedlikeholdsprosjektet i tre terminer i 2024.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon og 18 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 20 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Guristuveien Borettslag.

Lån

Guristuveien Borettslag har lån i OBOS-banken og Husbanken.

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 borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 4,4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Tilbud ekstern styreledelse

Guristuveien Borettslag

Oslo / 17.03.2025



Vedlegg 4

Guristuveien Borettslag, År 2025-2027, Tom Normann Nilsen.pdf



Hvorfor velge ekstern styreledelse med Fornebu Forvaltning?

- **Høy kompetanse innen bolig- og eiendomsforvaltning, ledelse og økonomi**
- **Vi er objektive og nøytrale i behandling av saker som tidvis skaper uenighet blant beboerne**
- **Tilgjengelighet og kapasitet (hele dagen), slik at beboerne får raskt svar på sine henvendelser**
- **Vi gjennomfører effektive styremøter både fysisk og digitalt**
- **Profesjonell oppfølging av driften og vedtatte saker**
- **Vi har gode samarbeidspartnere innen drift- og vedlikehold av eiendom**

Når boligselskaper inngår avtale for styreledelse med Fornebu Forvaltning får de ikke bare en styreleder. Fornebu Forvaltning tilbyr et team av mennesker med ulik kompetanse som kan understøtte valgt styreleder ved behov. På denne måten vil boligselskapet ha tilgang til en større plattform av kompetanse, samt at flere ressurser kan utføre styreoppgaver når det trengs.



Avtale om oppdrag som ekstern styreleder

Mellom Guristuveien Borettslag org nr 990 164 290 og Fornebu Forvaltning AS org nr 919 253 029 er det inngått slik avtale.

§ 1 Oppdrages varighet

Tom Normann Nilsen velges som ekstern styreleder for Guristuveien Borettslag for en periode på to år fra våren 2025 fram til ordinær generalforsamling avholdes i 2027. Engasjementet tar utgangspunkt i generalforsamlingens vedtak om valg av ekstern styreleder, og vedtektene som fastsetter at styreleder velges for to år av gangen. Avtalen tar utgangspunkt i at styreperioden har en varighet på 24 mnd. Tid utover dette faktureres etter medgått tid.

§ 2 Avtalens primæroppgaver

Styreleder i Guristuveien Borettslag skal i samarbeid med resten av styret lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamlingen for eiernes beste. Styreleder påtar seg følgende oppgaver som en del av basishonoraret:

- forberede, innkalle og gjennomføre styremøter samt ordinær generalforsamling
- utarbeidelse av borettslagets budsjett, og skal legge frem forslag om eventuell regulering av felleskostnader for styret i samsvar med budsjettet.
- sørger for at det blir ført skriftlig protokoll fra samtlige styremøter.
- økonomistyring, herunder holde styret løpende orientert om borettslagets resultatregnskap og likviditet gjennom styreperioden.
- utarbeide forslag til årsrapport på vegne av styret.
- anwise og betale fakturaer for laget sammen med ett annet styremedlem.
- skal motta borettslagets korrespondanse, herunder skriftlige henvendelser fra eiere og leietakere mv og sørge for at besvaring av henvendelser blir utført innen rimelig tid samt sørger for behandling i styremøte der dette er nødvendig.
- skal i samarbeid med resten av styret gjennomgå og vurdere gjeldende avtaler/leveranser, for å sikre forsvarlig kostnadsnivå og kvalitet.
- skal ha dialog med borettslagets forretningsfører
- styreleder har personalansvar for borettslagets ansatt/ansatte. Dette ansvaret kan utføres av andre i styret om styret finner det nødvendig.

§ 3 Ferie/fravær

Ferieavvikling avtales med det øvrige styret for å sikre at løpende oppgaver utføres i styreleders fravær.

§ 4 Forutsetninger for oppdraget

Oppdraget forutsetter at øvrige styremedlemmer deltar aktivt i styrearbeidet og følger opp internt avtalt arbeidsfordeling. Styreleder utfører ikke vaktmesteroppgaver. Slike oppgaver må ivaretas av øvrige styremedlemmer, andelseiere med husansvar eller innleid personell, etter nærmere ansvarsfordeling eller vedtak i styret. Borettslaget skal ha tegnet styreansværsforsikring.

Vedlegg 4 - Mellom Guristuveien Borettslag 2 år 2025-2027, Tom Normann Nilsen.pdf



Øvrige styremedlemmer er stedlig kontakt for eiere/leietakere sine muntlige henvendelser. Guristuveien Borettslag skal etablere et fungerende HMS-system i løpet av perioden dersom dette ikke foreligger.

§ 5 Honorar

Borettslaget betaler for oppdragets utførelse i henhold til § 2 et styrehonorar til styreleder stort kr 96 000 pr år. Beløpet er mva-fritt, men borettslaget betaler på vanlig måte arbeidsgiveravgift. Honoraret utbetales hver måned med 1/12. Honoraret for år to av styreperioden (2026/27) reguleres årlig i samsvar med endringen i konsumprisindeksen (KPI), gjeldende fra tidspunkt/måned styreleder er valgt.

§ 6 Andre tjenester

Ved behov kan Fornebu Forvaltning AS yte bistand utover det som fremgår av avtalen. Ved oppfølging av diverse prosjekter/prosjektarbeid, møter utover ordinær generalforsamling og ordinære styremøter, dvs ekstraordinære styremøter, ekstraordinære generalforsamlinger, byggemøter, sameie-/foreningsmøter, eller andre forpliktelser eller verv som følger styreledervervet i borettslaget, betales en godtgjørelse i tillegg avtalt grunnhonorar (§ 5) på kr 1 190 pr time eks mva. Denne godtgjørelsen faktureres særskilt fra firmaet og beregnes etter medgått tid. Fakturering for andre tjenester avklares med styret i forkant.

Enkeltstående møter som omhandler normal drift med forretningsfører, leverandører, beboere eller andre anses inkludert i grunnhonoraret, og faktureres ikke etter medgått tid. Godkjenning og attestering av disse fakturaene utføres om mulig av styrets to øvrige medlemmer. Godtgjørelse svares også ved ekstraarbeid som følge av at borettslaget ikke oppfyller sine forpliktelser i henhold til denne avtalen.

§ 7 Utlegg

Dokumenterte utlegg som Fornebu Forvaltning AS v/**Tom Normann Nilsen** har hatt som styreleder refunderes. Ved bilkjøring godtgjøres dette etter statens satser.

§ 8 Administrasjonsvederlag

Det påløper et årlig et administrasjonsvederlag på 10 % av denne avtalens honorar som faktureres av Fornebu Forvaltning. Det påløper mva på vederlaget.

Oslo,

Fornebu Forvaltning AS

Guristuveien Borettslag



Tom Normann Nilsen

Styreleder

PERSONLIGE EGENSKAPER

Jeg har høy gjennomføringsevne, tar initiativ og ansvar for både små og store oppgaver, og arbeider godt organisert. Sterkt analytisk og skaper samtidig lett relasjoner.

KOMPETANSE

MBA med fordypning innen økonomistyring og virksomhetsstyring samt finansiering og investering. God regnskapsforståelse. Høgskolekurs og sertifisering innen prosjektledelse. Bred arbeidserfaring som strekker seg fra økonomistyring via markedsføring og styrearbeid til kompetanseoverføring, opplæring og formidling.

KVALIFIKASJONER

Master of Business Administration (MBA) og Cand. Philol.

8 års erfaring som styreleder i boligselskap

Sertifisert Prince2, Foundation
Høgskolekurs i prosjektledelse

KONTAKT

Telefonnummer 906 90 242
tom.normann.nilsen@gmail.com
Gjøvikgata 7D, 0470 OSLO

ERFARING STYREARBEID

- GJØVIKGATA 7 BORETTSLAG (40 SEKSJONER) | STYRELEDER; 2017 – D.D.
- GURISTUVEIEN BORETTSLAG (35 SEKSJONER) | STYRELEDER; 2023 – D.D.
- SINSENTERRASSEN 1-9 (40 SEKSJONER) | STYRELEDER; 2023 – D.D.
- MARIDALSVEIEN 196 (20 SEKSJONER) | STYRELEDER; 2023 – D.D.
- VOSSELØKKA BORETTSLAG (48 SEKSJONER) | STYRELEDER; 2025 – D.D.

YRKES- OG ORGANISASJONSERFARING

2012 - D.D **Spesialrådgiver | Akershus fylkeskommune**
Økonomiplanlegging, budsjettering, rapportering, controlling og analyse.

UTDANNING

2013 - 2016 **MBA**
Nord Universitet
Fordypning i økonomistyring og finans

2011 - 2017 **Diverse økonomi-kurs på bachelor-nivå**
Handelshøyskolen BI
Årsenhet i bedriftsøkonomi; Finansregnskap og regnskapsanalyse; Mikroøkonomi; Økonomi- og virksomhetsstyring.

2011 - 2011 **Prosjektledelse**
Høgskolen i Oslo
Innføring i grunnleggende prosjektledelse og praktisk prosjektstyring

2003 **Cand. philol.**
Universitetet i Oslo



Tilbud Til
Guristuveien
Borettslag
Fra Global Connect

Vi har gleden av å presentere tilbudet til Boligsameie.
Velger boligselskapet GlobalConnect som leverandør, kan dere selv
bestemme hvor stor valgfrihet hver enkelt beboer skal ha når det gjelder
internett og TV.

Dette tilbudsdokumentet vil presentere våre to løsninger:–

100/100 Mbps

1000/1000 Mbps

Boligselskapet velger kun en av alternativene som er beskrevet.



Komplett Installasjon

Vi tar hånd om alt! Dere får
fibernettet av oss.



Lynraskt fibernet

Ny teknologi med ekte
fibernet gir full fart, alltid.



Valgfrihet på TV

TV fra den leverandøren som
passer deg best.

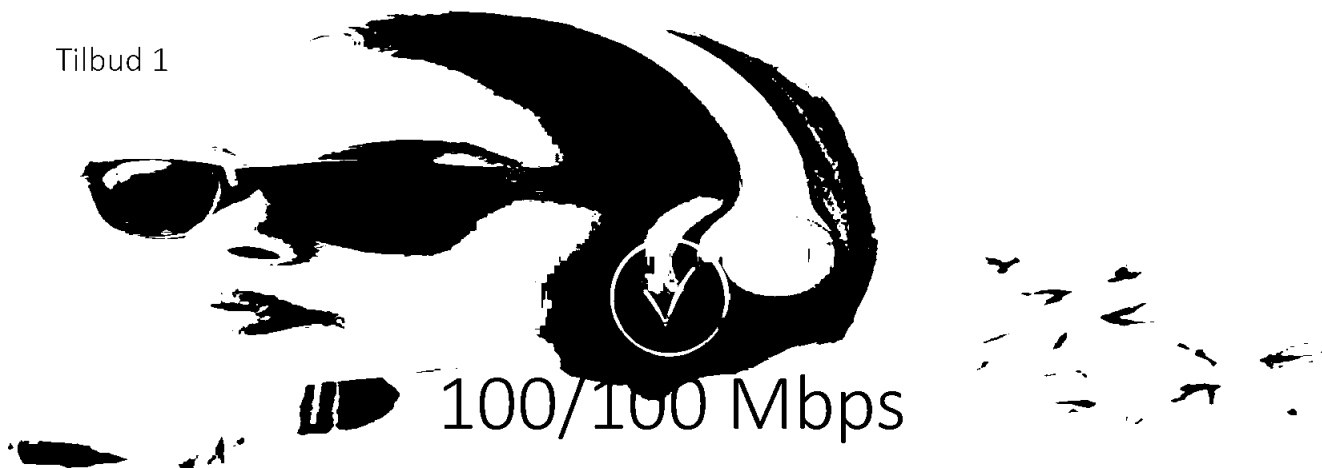


Tilbudsfrist: - 01 .05.25. Oppstart: etter avtale

Global Connect(Tidligere HomeNet) har ett av de to nasjonale fibernetene i Norge. Vi har i dag fiber i over 90 norske byer, hundrevis av tettsteder og tusenvis av nabolag. Vi eier vårt eget nett og kan derfor utfordre alle på hastighet og tjenester. Dette gir dere fantastiske muligheter på TV og Internett.



Tilbud 1



100/100 mbps
kr 249,- pr måned pr boenhet

Inkludert:
Alt nødvendig utstyr
Wifi Premium

Valgfrie oppgraderinger:

500/500Mbps – kr 99,-
1000/1000Mbps – kr 199,-

Valgfri TV for den enkelte beboer fra RiksTV:

Fiberpakken	Kr 459,-
Strømmepakken	Kr 399,-
Sportspakken	Kr 399,-
Fleksipakken	Kr 349,-*

(TV fra Allente løper fra kr 269,-



Tilbud 2

1000/1000Mbps

1000/1000 mbps

Kr 289,- pr mnd pr boenhet via felleskostnadene

Inkludert:

Alt av nødvendig utstyr
Wifi Premium

Valgfri TV Fra RiksTV:

Fiberpakken	Kr 459,-
Strømmepakken	Kr 399,-
Sportspakken	Kr 399,-
Flexipakken	Kr 349,-

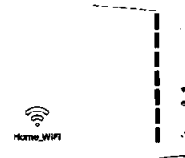
(TV fra Allente løper fra kr 269,-)





Full dekning i hele boligen

HomeWiFi Premium gir deg trådløst nett
med full fart og god dekning overalt hjemme.



WiFi Premium Inkludert til samtlige

WiFi Premium er vårt svar på trådløs frustrasjon.

Selv en hardtarbeidende trådløs router kan komme til kort i en vanlig norsk bolig. WiFi Premium er vår løsning som gir fart og dekning til alle.

Har du en familie med stort hus, mange rom og barn som bruker mye data? Bor du i leilighet med stål og betong som skaper redusert trådløs ytelse. Eller i en eldre leilighet med mange naboer tett innpå din bolig som skaper forstyrrelser på nettet.

Med WiFi Premium får du ikke ett, men tre trådløse aksesspunkt. Disse plasseres strategisk i boligen for å omgå WiFi-hindringene, slik at du får stabil ytelse og dekning i hele boligen.

Enkel å sette opp. Enkel å bruke.

Nevnte vi forresten hvor enkel WiFi Premium er å sette opp? Det er bare å plugge inn og nyte nettets høyeste fart – helt uten frustrasjon og kompliserte bruksanvisninger.

Wi-Fi Premium



 **GlobalConnect**

31 av 38

Vedlegg 6

Tilbud_Guristuveien Borettslag.pdf



Oppkobling og oppfølging

Global Connect har et stort fokus på oppfølging av boligselskapets beboere underveis i oppkoblingsprosessen og med boligselskapet som helhet underveis i avtaletiden. For å få til en vellykket oppgradering av utstyr og produkter er det viktig at leverandøren tar ansvar for kommunikasjonen og oppfølgingen av beboere – slik at styret slipper dette!

Vi har gjennom flere år utarbeidet en fast prosess som ivaretar beboerne og styret på en god måte når man bytter til Global Connect. Velger boligselskapet en avtale med oss, vil vi blant annet:

- Avholde befaringer med styret hvor fremdriftsplan og plassering av utstyr/kabler avtales.
- Det sendes ut informasjonsskriv per post og digitalt til alle beboere. Informasjonsskrivet forteller om avtalen og dens produkter, samt fremdrift.
- Boligselskapet får en egen nettside hos globalconnect.no hvor beboerne kan lese om avtalen og gjøre sine tilvalg.
- Delta på 1 eller flere beboermøter for gjennomgang av avtalen.
- Beboere vil få et eget tidspunkt med montør slik at installasjonen gjøres når beboeren er hjemme. Tjenestene vil aktiveres før montør forlater leiligheten.
- Sluttdokumentasjon og sluttbefaring av arbeidet sammen med styret.



Ja til Fiber

1



Vi bygger ut

2



Surf med Fiber

3



Topp kundeservice

4

Når den nye tjenesten er i gang vil beboeren få oppfølging av GlobalConnect i forbindelse med nyheter og kampanjer, feilretting og annen relevant informasjon. I tillegg til dette ønsker GlobalConnect å ha oppfølgingsmøter i avtaletiden. Med GlobalConnect skal styret og beboerne føle seg trygge på at leverandøren bryr seg og er tilgjengelig



Eablering av fibernette

Vi bygger et aktivt fibernett helt inn i hver boenhet. Utbyggingen følger de nødvendige norske standarder og boligselskapet vil eie det interne fibernettet etter avtaleperioden.

Kostnaden for fiberutbyggingen er estimert til kr 223.916,-. Denne kostnaden dekkes av GlobalConnect i sin helhet. Boligselskapet får derfor tilbud om etablering for kr 0,-. Etableringen inkluderer alt av arbeid og installasjon for bytte av utstyr. I den enkelte boenheten settes det opp en fibersentral med uttak for TV, telefoni og internett. Dersom beboeren bestiller TV vil det følge med 1 stk. dekoder. Den nye fibersentralen har en innebygd trådløs router med støtte for 1000mbps kablet forbindelse og 867mbps trådløst

GlobalConnect koordinerer og gjennomfører hele oppkoblings- og oppfølgingsprosessen, i henhold til avtalt dato. Boligselskapet har egen kontaktperson hos ansvarlig entreprenør, samt hos GlobalConnect. GlobalConnect sender ut og produserer all nødvendig kundeinformasjon og kan stille på beboermøte hvis ønskelig. Det opprettes en egen nettside til boligselskapet der beboere kan bestille tjenester, lese om den kollektive avtalen, samt følge fremdrift i leveransen.

Forutsetninger for tilbudet

Den kollektive avtalen bindes i totalt 72 mnd. fra oppstart av tjenester og har eksklusiv rett til levering av internett i avtaleperioden. Tilbudet skal behandles konfidensielt og skal ikke deles med andre.

Lavere kostnader er viktigere enn noen gang

bytt.no 2025:



GlobalConnect Ⓞ

★★★★ 3.0



Altibox Bredbånd Ⓞ

★★★★ 2.6



Telenor Bredbånd Ⓞ

★★★ 2.2



Telia Bredbånd Ⓞ

★★★ 1.8



Vedlegg 7 til sak 8. Ny fellesavtale for bredbånd og TV med Global Connect

Innhold og prissammenligning

Finn TV-pakken som passer deg best, både med tanke på innhold og pris. Husk at du kan se RiksTV med både antenne og via internett.

MEST FOR PENGENE!

RIKSPAKKEN

459,- /mnd.*

Originalpris 869,-/mnd

Komplett pakke med TV-kanaler, sport, film og serier fra markedets beste leverandører av underholdning.

Bestill

Se hva du får >

VÅR BESTSELGER!

STRØMMEPAKKEN

399,- /mnd.*

Originalpris 599,-/mnd

Pakken for deg som er glad i TV, film og serier og vil ha det beste innholdet markedet kan tilby.

Bestill

Se hva du får >

SPORTSPAKKEN

399,- /mnd.*

Originalpris 599,-/mnd

Med 50 TV-kanaler, TV 2 Play Basis og de 8 mest sette sportskanalene har du en pakke med mye fotball og sommersport.

Bestill

Se hva du får >

FLEKSIPAKKEN

349,- /mnd.*

Originalpris 499,-/mnd

Se 16 populære TV-kanaler og TV 2 Play Basis. I tillegg velger du fritt 6 kanaler for mer av det du liker.

Bestill

Se hva du får >

Antall TV-kanaler

60+

50+

50+

16+6

Antall rom / steder

4

4

4

1

TV 2 Play Basis**

TV 2 Sport 1 og 2

Som tilleggspakke

TV 2 Sport 2 som tilvalg

Eurosport

Som tilleggspakke

Som tilleggspakke

V Sport-kanalene

Som tilleggspakke

4-6 tilgjengelig

Max Basis**

4-6 tilgjengelig

4-6 tilgjengelig

SkyShowtime

4-6 tilgjengelig

4-6 tilgjengelig

Viaplay Total

Som tilleggspakke

Som tilleggspakke

Som tilleggspakke

Som tilleggspakke



Alt du vil se av sport, film og underholdning.

Vi er stolte av å levere vår beste TV-løsning til alle som har valgt fibernett fra GlobalConnect. Med GlobalConnect og Allente er du sikret at det alltid er noe godt å se og oppleve via TV-skjermen. I tillegg til dine private og individuelle valg kan vi flere steder tilby kollektive avtaler til borettslag og sameier. Dette gir rabatterte priser og stor fleksibilitet til å tilpasse TV-pakkene til akkurat dine behov.



Viaplay
inkludert

Allente Fiber-TV Basic

Enkelt, trygt og prisvennlig med de mest populære norske TV-kanalene

Les mer og bestill

Forutsetter binding i 12 mnd. på Allente Fiber-TV Basic (totalt 2 748 kr)

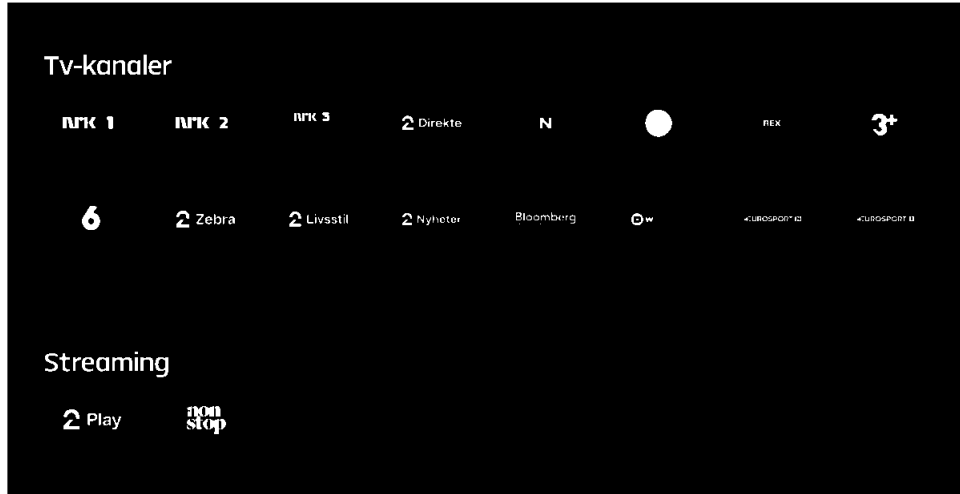
Allente Fiber-TV Premium

Pakken for hele familien – med mye ekstra inkludert

Les mer og bestill

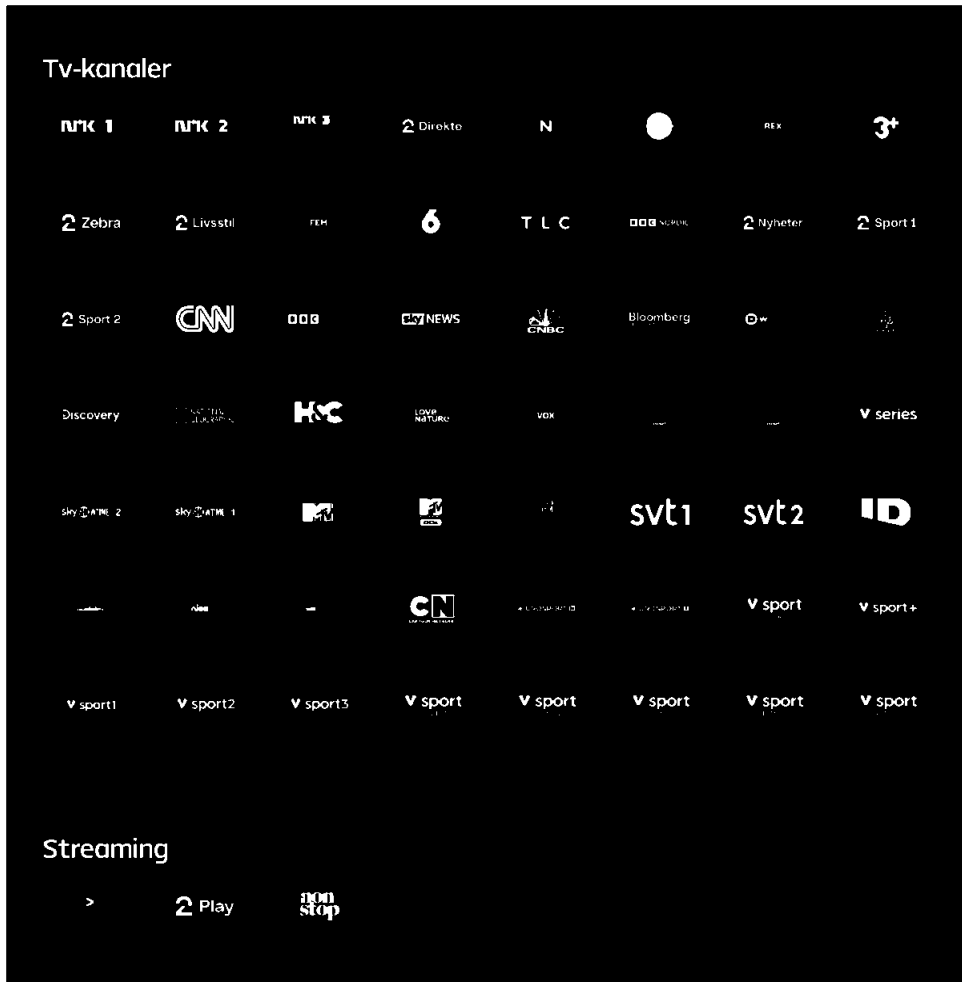
Forutsetter binding i 12 mnd. på Allente Fiber-TV Basic (totalt 2 748 kr)

Allente Fiber-TV Basic





Allente Fiber-TV Premium



TV-kanaler, TV 2 Play og Viaplay inkludert

Uansett hvilken Allente Stream-pakke du velger har du massevis av underholdning inkludert i TV-pakken din, og TV 2 Play og Viaplay Film & Serier følger alltid med. For å se NRK-kanalene i Allente-appen trenger du Allente 1-dekoderen.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.06.25

Selskapsnummer: 5728 Selskapsnavn: GURISTUVEIEN 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.