Protokoll til årsmøte 2026 for GALGEBERG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948159171
Møtet ble avholdt 10. mars kl. 18:00, Frelsesarmeen Ensjø (Adresse: Ensjøveien 23, 0661 Oslo).

Antall stemmeberettigede som deltok: 43
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 6

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Raymond H. Andresen er foreslått som møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Valg av en til å føre protokoll og to protokollvitner

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Det skal velges to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Som protokollfører er Majken Hjalmarsen (OBOS) valgt. Nino Luigi Barrientos Pareglio og Anita Kaasbøll er valgt som protokollvitner.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 315 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 315 000.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Forslag A: Vedlikehold av trapperekkverket i trappeoppgang J

Fremmet av: Anne Karin Gasparini, Oppgang J

Det er ønsket at trapperekkverket i trappeoppgang J vedlikeholdes.

Styrets innstilling
Styret er enige i at det kan være behov for oppgradering av rekkverk og trapperom i oppgang J, men dette kan være vel så relevant for andre oppganger og dette behovet må sees opp mot andre vedlikeholdsbehov.

Styret har signalisert et ønske om en grundigere gjennomgang av borettslagets tekniske stand utført av fagpersonell. Styret mener en slik faglig grunnet rapport kan danne det beste grunnlaget for planlegging av vedlikehold og utvikling av bygningsmassen. Styret anbefaler derfor at det avventes enkelttiltak som vedlikehold av rekkverk og trappeoppgang i oppgang J frem til en mer omfattende plan kan utarbeides som ivaretar helheten i borettslagets vedlikeholdsbehov.

Styret innstiller på at det stemmes mot forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. 1 andelseier stemte for forslaget.**

7. Forslag B: Styrefullmakt til endring av husordensregler

Styret foreslår at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å endre husordensreglene. Formålet med dette er å gjøre det enklere for styret gi føringer på hvordan borettslaget skal brukes, basert på styres løpende erfaringer.

Utgangspunktet etter borettslagsloven § 5-11 fjerde avsnitt er at styret kan fastsette husordensregler for borettslaget. I Galgeberg borettslag har vedtektene punkt 4-1 fastslått at "Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen" og endringshistorikken til vedtektene gir inntrykk av at det også i praksis har vært generalforsamlingen og ikke styret som har endret husordensreglene. Selv om dette ikke nødvendigvis betyr at styret ikke også kan endre husordensreglene ønsker styret å være sikre på at det har generalforsamlingens støtte til dette.

Styret ønsker derfor å foreslå å gå tilbake til lovens utgangspunkt om at styret endrer husordensregelen. Generalforsamlingen vil uansett kunne bruke sin generelle instruksjonsrett og omgjøringsrett overfor styret, også konkret på styrets bruk av husordensreglene. Generalforsamlingen vil dermet i hvert tilfelle, gjennom vedak på generalforsamlingen, etterfølgende kunne omgjøre styrets endring av husordensreglene, om ønskelig. Husordensreglene kan dessuten uansett ikke være i strid med vedtektene eller loven.

En fordel med en slik endring er at styret mer aktivt kan bruke husordensreglenene som et verktøy for å kommunisere til andelseierne hvordan de skal bruke borettslaget til alles beste. Styret får stadig inn saker der vi ser et problem som potensielt kunne blitt unngått ved det sto tydelig i husordensreglene, og vil med

fullmakt til å endre disse kunne oppdatere reglene for slike tilfeller etterhvert som de oppstår. En annen fordel er at styret ikke trenger å bruke generalforsamlingens tid på mer dagligdagse regler som ikke er nødvendig å legge inn i vedtektene. På den andre siden kan noen også se dette som en ulempe, ved at styret kan vedta regler uten at disse må gjennom generalforsamlingen. I denne forbindelsen er det verdt å nevne at styret uansett er pålagt å utføre ledelsen av borettslaget fra dag til dag (og i tråd med lov, vedtekter og vedtak fra generalforsamlingen), og at styret derfor uansett vil ha rett til å gi føringer til beboernes bruk av borettslaget, men i en mindre organisert form enn gjennom husordensreglene.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for vedtaket.

> **Forslag til vedtak:**
> ✕ **Ikke vedtatt. Skriftlig avstemning: 15 stemmer FOR. 28 stemmer IMOT. Totalt 43 stemmer.**

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Rainer Stange
Alexandra Knudsen Wittemann

Følgende stilte til valg:
Rainer Stange
Alexandra Knudsen Wittemann

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Berit Henning
Ingeborg Steel

Følgende stilte til valg:
Berit Henning
Ingeborg Steel

Styremedlem for (1 år)
Følgende ble valgt:
Henrik Evensen

Følgende stilte til valg:
Henrik Evensen

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Helene Fulland

Følgende stilte til valg:
Helene Fulland

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Raymond Halhjem Andresen

Følgende stilte til valg:
Raymond Halhjem Andresen

10. Valg av valgkomité

Medlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Ingjerd Rudsar Forbord
Helene Fulland
Thomas Michael Oxem
Mina Stenebråten

Følgende stilte til valg:
Ingjerd Rudsar Forbord
Helene Fulland
Thomas Michael Oxem
Mina Stenebråten

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5
GALGEBERG BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i GALGEBERG 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:

10. mars 2026 kl. 18:00, Frelsesarmeen Ensjø (Adresse: Ensjøveien 23, 0661 Oslo).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av en til å føre protokoll og to protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag A: Vedlikehold av trapperekkverket i trappeoppgang J
7. Forslag B: Styrefullmakt til endring av husordensregler
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i GALGEBERG BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Raymond H. Andresen er foreslått som møteleder.

Sak 2

Valg av en til å føre protokoll og to protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Det skal velges to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Som protokollfører foreslås Majken Hjalmarsen (OBOS). Protokollvitnene utnevnes i møtet.

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%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat føres mot egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapitalen.

Vedlegg

1. 0005 Årsregnskap 2025 - Balanse 16.02.2026.pdf
2. 0005 Kostnadsdiagram 2025.pdf
3. Kommentarer til årsregnskapet for 2025.pdf
4. Større vedlikehold og rehabilitering.pdf
5. Årsrapport 2025.pdf
6. 5 Galgeberg Borettslag - revisjonsberetning 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 315 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 315 000.

Sak 6

Forslag A: Vedlikehold av trapperekkverket i trappeoppgang J

Forslag fremmet av:
Anne Karin Gasparini, Oppgang J

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er ønsket at trapperekkverket i trappeoppgang J vedlikeholdes.

Styrets innstilling

Styret er enige i at det kan være behov for oppgradering av rekkverk og trapperom i oppgang J, men dette kan være vel så relevant for andre oppganger og dette behovet må sees opp mot andre vedlikeholdsbehov.

Styret har signalisert et ønske om en grundigere gjennomgang av borettslagets tekniske stand utført av fagpersonell. Styret mener en slik faglig grunnet rapport kan danne det beste grunnlaget for planlegging av

vedlikehold og utvikling av bygningsmassen. Styret anbefaler derfor at det avventes enkelttiltak som vedlikehold av rekkverk og trappeoppgang i oppgang J frem til en mer omfattende plan kan utarbeides som ivaretar helheten i borettslagets vedlikeholdsbehov.

Styret innstiller på at det stemmes mot forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at styret pålegges å forestå vedlikehold og maling av trapperekkverket i oppgang J.

Sak 7

Forslag B: Styrefullmakt til endring av husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at generalforsamlingen gir styret fullmakt til å endre husordensreglene. Formålet med dette er å gjøre det enklere for styret gi føringer på hvordan borettslaget skal brukes, basert på styres løpende erfaringer.

Utgangspunktet etter borettslagsloven § 5-11 fjerde avsnitt er at styret kan fastsette husordensregler for borettslaget. I Galgeberg borettslag har vedtektene punkt 4-1 fastslått at "Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen" og endringshistorikken til vedtektene gir inntrykk av at det også i praksis har vært generalforsamlingen og ikke styret som har endret husordensreglene. Selv om dette ikke nødvendigvis betyr at styret ikke også kan endre husordensreglene ønsker styret å være sikre på at det har generalforsamlingens støtte til dette.

Styret ønsker derfor å foreslå å gå tilbake til lovens utgangspunkt om at styret endrer husordensregelen. Generalforsamlingen vil uansett kunne bruke sin generelle instruksjonsrett og omgjøringsrett overfor styret, også konkret på styrets bruk av husordensreglene. Generalforsamlingen vil dermet i hvert tilfelle, gjennom vedak på generalforsamlingen, etterfølgende kunne omgjøre styrets endring av husordensreglene, om ønskelig. Husordensreglene kan dessuten uansett ikke være i strid med vedtektene eller loven.

En fordel med en slik endring er at styret mer aktivt kan bruke husordensreglenene som et verktøy for å kommunisere til andelseierne hvordan de skal bruke borettslaget til alles beste. Styret får stadig inn saker der vi ser et problem som potensielt kunne blitt unngått ved det sto tydelig i husordensreglene, og vil med fullmakt til å endre disse kunne oppdatere reglene for slike tilfeller etterhvert som de oppstår. En annen fordel er at styret ikke trenger å bruke generalforsamlingens tid på mer dagligdagse regler som ikke er nødvendig å legge inn i vedtektene. På den andre siden kan noen også se dette som en ulempe, ved at styret kan vedta regler uten at disse må gjennom generalforsamlingen. I denne forbindelsen er det verdt å nevne at styret uansett er pålagt å utføre ledelsen av borettslaget fra dag til dag (og i tråd med lov, vedtekter og vedtak fra generalforsamlingen), og at styret derfor uansett vil ha rett til å gi føringer til beboernes bruk av borettslaget, men i en mindre organisert form enn gjennom husordensreglene.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for vedtaket.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til å endre og fastsette husordensreglene for Galgeberg Borettslag.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Alexandra Knudsen Wittemann
- Rainer Stange

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Berit Henning
- Ingeborg Steel

Valg av 1 styremedlem for Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem for :

- Henrik Evensen

  Henrik trer inn i Helenes plass i styret, ettersom Helene har valgt å trekke seg. Henrik vil sitte i vervet i ett år.

Vedlegg

1. 0005 Galgeberg Borettslag.pdf

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Helene Fulland

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Raymond Halhjem Andresen

Sak 10

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 4 medlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som medlem:

- Helene Fulland
- Ingjerd Rudsar Forbord
- Mina Stenebråten
- Thomas Michael Oxem

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025/2026

Styret i Galgeberg borettslag vil ønske alle nye beboere velkommen, og takker for sist til allerede etablerte andelseiere. 2025 har vært nok et hektisk år for styret, et styre som for første gang på over 20 år har hatt ny styreleder. Nytt styre ble konstituert 22. mai 2025 og har siden da avholdt 15 ordinære styremøter. I tillegg til ordinært styremøte, regnskapsmøte og behandling av et stort antall enkeltsaker, har styret ferdigstilt rehabiliteringsprosjektet av næringslokalene våre og gjennomført inngjerding og installasjon av nytt calling-anlegg og nøkkelsystem.

Årets resultatregnskap viser et avvik på 4 935 793,- mellom budsjettert resultat og faktisk regnskap for 2025. Dette skyldes at kostander knyttet til ferdigstillelse av renoveringen av næringslokalene mot Åkebergveien, inngjerding av borettslaget og nytt calling-anlegg og nøkkelsystem ikke var inntatt i budsjettet for 2025 da dette var planlagt finansiert ved låneopptak. Avviket på ca. 400 000,- mellom regnskap og budsjetterte driftsinntekter skyldes i all hovedsak forsinket ferdigstillelse av renoveringen av næringslokalene ut mot Åkebergveien, og dermed forsinket innflytting, åpning og husleie. Samtidig er flere av driftskostnadene lavere enn budsjettert. Dette skyldes blant annet at styret har jobbet aktivt med kostnadskontroll og blant annet har reforhandlet bredbåndsavtalen vår med Telenor, byttet strømavtale, inngått avtale om Norgespris for strøm og fjernvarme, og inngått avtale med ny leverandør av vasketjenester.

Borettslaget ble i 2025 tildelt årets OBOS-pris for beste prosjekt med 10 000,- for renovering av næringslokalene i front. Styret har i løpet av året også installert nye LED-lamper ved flaggstanga og på fasaden til næringslokalene finansiert av miljøtilskudd fra OBOS. Ved installasjonen ved flaggstanga erstattet vi brannfarlig strømkabling fra 1936.

I forbindelse med renoveringen av næringslokalene og inngjerding har styret søkt aktivt etter tilskudd til prosjektene. I løpet av 2025 mottok borettslaget bymiljøtilskudd fra Oslo kommune på 404 967,- til inngjerding og 400 000,- fra Kulturminnefondet til gjenoppretting av fasade mot Åkebergveien. Styret arbeider nå med å etablere en faglig understøttet vedlikeholdskartlegging som skal danne grunnlag for en fremtidig vedlikeholdsplan.

Etter rehabilitering av lokalene i front har Galgeberg Borettslag i dag fire forretningslokaler. Disse er ett lokale under oppgang F (hjørnet St.Halvards gate), ett lokale under oppgang A (hjørnet St. Halvardsgate/Åkebergveien), og to lokaler i front ut mot Åkebergveien.

Nåværende leietakere er Galgeberg Sushi, Eiendomsmegler 1, Galgeberg dagligvare og restauranten Galgen. Galgen åpnet i mai 2025, og omtrent samtidig fikk Galgeberg dagligvare nye eiere.

I tillegg til våre fire forretningslokaler leier borettslaget ut plass til antenner for ICE Network på tak og plass til JCDecaux Norge for reklame ned mot Jordal.

Hjemmesiden til borettslaget er www.vibbo.no/galgeberg. Her kan man blant annet registrere seg for å få mailvarslinger når styret legger ut nyheter, samt kontakte styret direkte. Styret søker primært å benytte Vibbo.no som kommunikasjonsplattform og anbefaler beboerne å benytte Vibbo.no aktivt. Om det er informasjon dere savner eller ønsker på nettsidene oppfordrer vi dere til å kontakte styret.

Styret administrerer også forespørsler om leie av borettslagets gjesteleilighet. Som vanlig har leiligheten vært flittig i bruk, og de tilbakemeldingene vi har mottatt tilsier at ordningen fungerer godt. Vi minner om at det er lurt å være tidlig ute for reservering av gjesteleiligheten og at utfyllende informasjon er tilgjengelig på Vibbo.no. I den forbindelse minner vi også om at prisøkningen som ble vedtatt på forrige generalforsamling trådte i kraft 1. januar 2026. Det koster nå 300,- per natt for leie av gjesteleiligheten. I tillegg tilkommer en reservasjonsavgift på 300,- for utvask.

Styret minner om at alle beboere har mulighet til å legge ut informasjon på Vibbo.no via den digitale oppslagstavlen, og vi oppfordrer til aktiv bruk av denne, for eksempel i forbindelse med nabovarsel ved festligheter eller oppussing. Vi har i løpet av året sett et stigende antall naboklager angående støy, særlig knyttet til lyd i de senere nattetimer. Vi mistenker at flere av disse skyldes manglende kunnskap om borettslagets ordensregler. Vi minner derfor om at disse ligger publisert på Vibbo sammen med våre vedtekter. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i eller friske opp kunnskapen om disse. Vi oppfordrer dere samtidig alltid til å snakke med naboen det gjelder som første tiltak før styret kontaktes. God kommunikasjon mellom naboer fremmer godt naboskap, og konflikten løses oftest best med direkte dialog mellom partene. Det er viktig at vi tar hensyn til hverandre.

Styret noterer seg samtidig en økende mengde generelle henvendelser fra beboere. Blant annet knyttet til bruk av fellesareal, og særlig fellesvaskeri. Det er viktig at andelseiere følger de regler som gjelder fellesvaskeriene og respekterer reserverte vasketider. Styret ser på tiltak som kan iverksettes dersom dette ikke bedres, men anerkjenner at vi er avhengige av at beboere hjelper hverandre med kunnskap og sier ifra ved overtramp. Vi minner i denne sammenheng om at hver leilighet kun skal ha én hengelås, at denne skal være merket med leilighetsnummer og at den skal fjernes etter bruk.

Andre henvendelser dreier seg om informasjon allerede tilgjengelig på Vibbo.no, og i vedtekter og ordensregler. Styret har som mål at generell informasjon skal være lett tilgjengelig på Vibbo.no og tar derfor gjerne mot innspill fra dere om hvordan dette kan forbedres. Vi ber dere også benytte søkefunksjonen på Vibbo for aktivt søke informasjon.

Styret minner også igjen om at fellesområdene skal være fri for private gjenstander til enhver tid.

Dette inkluderer også sko og andre ting som er plassert utenfor egen leilighet i trappeoppgangene. Barnevogner må plasseres i kjeller. Styret gjennomfører jevnlige vernerunder der vi ser over alle fellesområder og har et spesielt fokus på brannvern. Årets vernerunde viste at beboerne har tatt styrets oppfordring fra i fjor om å redusere mengden søppel og hensatte møbler i fellesarealene. Dette er vi svært glade for. Det er viktig at vi fortsetter denne trenden og at alle bidrar til at vi ungår å hindre rømningsveier. Husk derfor at søppelposer, verktøy, sko, malingsspann m.m. IKKE skal settes utenfor egen leilighet og i trappeoppganger. Dette må oppbevares inne i leilighetene eller i respektive boder.

Vi har et felles ansvar for sikkerhet og trygghet i borettslaget. Dette ansvaret inkluderer ikke bare opprydning av fellesarealer og kontroll med hvem vi slipper inn i oppgangene, men også et ansvar for egen leilighet. Det har tidligere år vært vannlekkasje knyttet til sprukket vannrør etter at en bolig ble forlatt med åpent vindu ved minusgrader og flere tilfeller av røykvarslere som har blitt rapportert fordi beboere ikke har byttet batteri. Vi ber dere derfor påse at røykvarslere får nytt batteri årlig og at vinduer ikke forlates på vidt gap midtvinters.

Det kan også være lurt å ha tenkt gjennom om noen bør ha en ekstra nøkkel til din leilighet for nødstilfeller. Selv om borettslaget har Henning, vår vaktmester, er han ikke ment å være kontaktpunkt for nødstilfeller dersom du har låst deg ute eller ved plutselige hendelser som eksempelvis vannlekkasje eller brann. Henning er tilgjengelig for henvendelser i normal arbeidstid (08:00 - 16:00), men arbeider kun 50 %. Han har heller ikke nøkkel eller fullmakt til å ta seg inn i beboeres leiligheter. Heller ikke styret har noen universalnøkkel for å låse seg inn i leilighetene.

Tirsdag 28. oktober ble det avholdt beboermøte med i overkant av 30 beboere og hele styret. Vi opplevde engasjementet og dialogen på beboermøtet som svært positivt. Styret har som intensjon å fortsette å arrangere beboermøte for å tilrettelegge for åpen og tett dialog mellom styret og beboerne gjennom året. Referatet fra beboermøtet ligger publisert på Vibbo.

I løpet av høsten gjennomførte styret en ansettelsesprosess av ny visevaktmester. Vi er glade for å ha fått Espen Andersen ansatt fra og med desember 2025 og til stor hjelp for vår vaktmester Henning Nordby i vintermånedene. Det gleder oss å se at han allerede har fått godt kontakt med beboerne.

Styret ønsker avslutningsvis å rette en stor takk til Henning, som med sin kompetanse og inngående kjennskap til borettslagets drift fortsetter å utgjøre en uvurderlig ressurs som vi alle nyter godt av.

Styret ønsker vel møtt til årets generalforsamling.

GALGEBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 948159171, KLIENTNR. 5

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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**5 616 215**	**249 098**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-4 174 925	-15 708 361
Tilbakeføring av avskrivning	14	115 440	15 833
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-1 039 975	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	3 957 464	0
Økning annen langsiktig gjeld	18	0	38 000 787
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 313 237	-16 930 827
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-40 402	0
Innsk. øremerk. bankkto		-8 835	-10 315
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-2 504 470**	**5 367 117**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 111 744**	**5 616 215**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		3 527 267	8 410 774
Kortsiktig gjeld		-415 523	-2 794 559
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 111 744**	**5 616 215**

GALGEBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 948159171, KLIENTNR. 5

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	1 069 774	1 094 030	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	9 022 366	8 130 924	10 906 000	11 382 620
Andre inntekter	3	487 638	68 788	60 000	80 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**10 579 777**	**9 293 742**	**10 966 000**	**11 462 620**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-451 231	-493 952	-558 000	-604 000
Styrehonorar	5	-350 000	-265 000	-300 000	-315 000
Avskrivninger	14	-115 440	-15 833	-13 000	-13 000
Revisjonshonorar	6	-24 719	-12 500	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-232 755	-223 800	-257 000	-268 565
Konsulenthonorar		-27 440	-20 375	-30 000	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-5 816 909	-17 086 996	-587 000	-416 000
Forsikringer		-429 968	-326 065	-391 000	-502 000
Kommunale avgifter	8	-1 535 904	-1 401 788	-1 560 632	-1 556 336
Kostnader underutvalg		0	-4 902	0	0
Energi/fyring	9	-1 906 055	-2 049 960	-2 220 000	-2 020 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 107 524	-1 127 281	-1 290 000	-1 141 820
Andre driftskostnader	10	-372 822	-383 363	-304 500	-363 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-12 370 766**	**-23 411 814**	**-7 523 132**	**-7 272 681**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**-1 790 988**	**-14 118 073**	**3 442 868**	**4 189 939**
Innbetalt andel fellesgjeld		40 402	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**-1 750 586**	**-14 118 073**	**3 442 868**	**4 189 939**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	41 887	96 172	20 000	20 000
Finanskostnader	12	-2 466 226	-1 686 460	-2 702 000	-2 282 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 424 339**	**-1 590 288**	**-2 682 000**	**-2 262 000**
ÅRSRESULTAT		**-4 174 925**	**-15 708 361**	**760 868**	**1 927 939**
Overføringer:					
Fra annen egenkapital:		-4 174 925	-15 708 361		

GALGEBERG BORETTSLAG
ORG.NR. 948159171, KLIENTNR. 5

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	3 803 050	3 803 050
Tomt		641 249	641 249
Andre varige driftsmidler	14	924 536	0
Miljøkonto øremerket		341 133	320 419
SUM ANLEGGSMIDLER		**5 709 967**	**4 764 718**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 591	0
Forskuddsbetalte kostnader		348 400	348 763
Andre kortsiktige fordringer	15	203 993	10 356
Driftskonto OBOS-banken		494 361	7 832 463
Skattetrekkskonto OBOS-banken		17 050	19 425
Sparekonto OBOS-banken		2 460 872	199 767
SUM OMLØPSMIDLER		**3 527 267**	**8 410 774**
SUM EIENDELER		**9 237 234**	**13 175 492**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 175 * 100		17 500	17 500
Udekket tap	17	-36 194 922	-32 019 997
SUM EGENKAPITAL		**-36 177 422**	**-32 002 497**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	44 439 621	41 835 796
Borettsinnskudd	19	244 250	244 250
Miljøbankkonto, øremerket		315 263	303 384
SUM LANGSIKTIG GJELD		**44 999 133**	**42 383 430**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		242 170	2 607 717
Skyldige offentlige avgifter	20	31 959	36 429
Påløpte renter		46 226	53 669
Påløpte avdrag		53 396	50 076
Annen kortsiktig gjeld	21	41 772	46 668
SUM KORTSIKTIG GJELD		**415 523**	**2 794 559**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**9 237 234**	**13 175 492**

Pantstillelse	22	64 744 250	48 744 250
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.02.2026
Styret i Galgeberg Borettslag

Raymond Halhjem Andresen	Helene Fulland	Rainer Stange
Frida Celius Kalheim	Tord Steffensen Sortland	

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

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.

SKATTETREKKSKONTO
Selskapet har egen separat skattetrekkskonto 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 andelseiernes 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

Diverse	50 728
Felleskostnader	7 875 466
Forretningslokale	1 071 317
Leie	24 855
Kapitalkostnader IN I	1 072 461
Reg.kapitalkostnader IN I	-2 688

Fratrekk kapitalkostnader	-1 069 774
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**9 022 366**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Salg	20 000
Bysykkel	2 495
Styre & Stell premie	10 000
Leie lokale	97 268
MILJØTILTAK	43 875
Leie Næringslokale	314 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**487 638**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-291 920
Påløpte feriepenger	-41 744
Fri bolig	-40 476
Naturalytelser speilkonto	40 476
Arbeidsgiveravgift	-103 585
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-10 492
O/U premie	-290
Yrkesskadeforsikring	-3 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-451 231**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-350 000
SUM STYREHONORAR	**-350 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-24 719
SUM REVISJONSHONORAR	**-24 719**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Oppstartskostnader - Plan & Bygningsetaten	-42 050
Prosjektledelse - Obos Prosjekt	-18 771
Hovedentreprenør - Prosjektmester AS	-3 897 826
Tilskudd - Kulturminnefondet	400 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-3 558 647**
Drift/vedlikehold bygninger	-1 959 721
Drift/vedlikehold VVS	-38 817
Drift/vedlikehold elektro	-215 015
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 653
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-7 760
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 836

Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-3 461
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-5 816 909**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-22 553
Vann- og avløpsgebyr	-1 174 545
Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-338 563
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 535 904**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-310 651
Fjernvarme	-1 595 404
SUM ENERGI / FYRING	**-1 906 055**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 000
Container	-32 209
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 847
Datautstyr	-7 499
Annet driftsmateriale	-4 607
Renhold ved firmaer	-199 557
Snørydding	-8 125
Andre driftskostnader	-55 713
Kontor- og datarekvisita	-1 008
Trykksaker	-6 262
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 623
Andre kontorkostnader	-1 072
Drivstoff	-495
Kontingenter	-35 000
Gave, ikke fradragsberettiget	-7 269
Bank- og kortgebyr	-2 988
Øreavrunding	-8
Velferdskostnader	-540
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-372 822**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	15 156
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 731
SUM FINANSINNTEKTER	**41 887**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-460 978
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-194 902

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-430 688
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-1 379 388
Renter på leverandørgjeld	-270
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 466 226**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1936	1 916 200
Oppskrevet 1972	1 886 850
SUM BYGNINGER	**3 803 050**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Installert kjøkken i lokale		
Tilgang 2025	509 928	
Avskrevet i år	-76 489	
		433 439
Gjerde		
Tilgang 2025	404 967	
Avskrevet i år	-13 934	
		391 033
Gassanlegg kjøkken restaurant		
Tilgang 2025	125 080	
Avskrevet i år	-25 016	
		100 064
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**924 535**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-115 440**

NOTE 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt leieinntekter lokale 30003	200 773
Avsatt felleskostnader fakturert i 2026	3 220
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**203 993**

NOTE 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-36 714 662
Egenkapital fra IN tidligere	1 175 235
Egenkapital fra IN 2025	40 402
Reduksjon EK fra IN	-695 897
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-36 194 922**

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.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant

bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Renter 31.12: 5,19, løpetid 30 år		
Opprinnelig, 2005	-19 500 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 858 738	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	608 234	
Nedbetalt tidligere, IN	1 175 235	
Nedbetalt i år, IN	40 402	
		-7 817 391
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2010	-5 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 938 911	
Nedbetalt i år	143 914	
		-3 417 175
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2015	-10 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 167 569	
Nedbetalt i år	206 965	
		-7 625 466
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024	-22 000 787	
Økning lån 2025	-3 957 464	
Nedbetalt tidligere	24 538	
Nedbetalt i år	354 124	
		-25 579 589
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-44 439 621**

NOTE 19
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-244 250
SUM BORETTSINNSKUDD	**-244 250**

NOTE 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-17 050
Skyldig arbeidsgiveravgift	-14 909
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-31 959**

NOTE 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-41 745
Forskudd felleskostnader	-27
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-41 772**

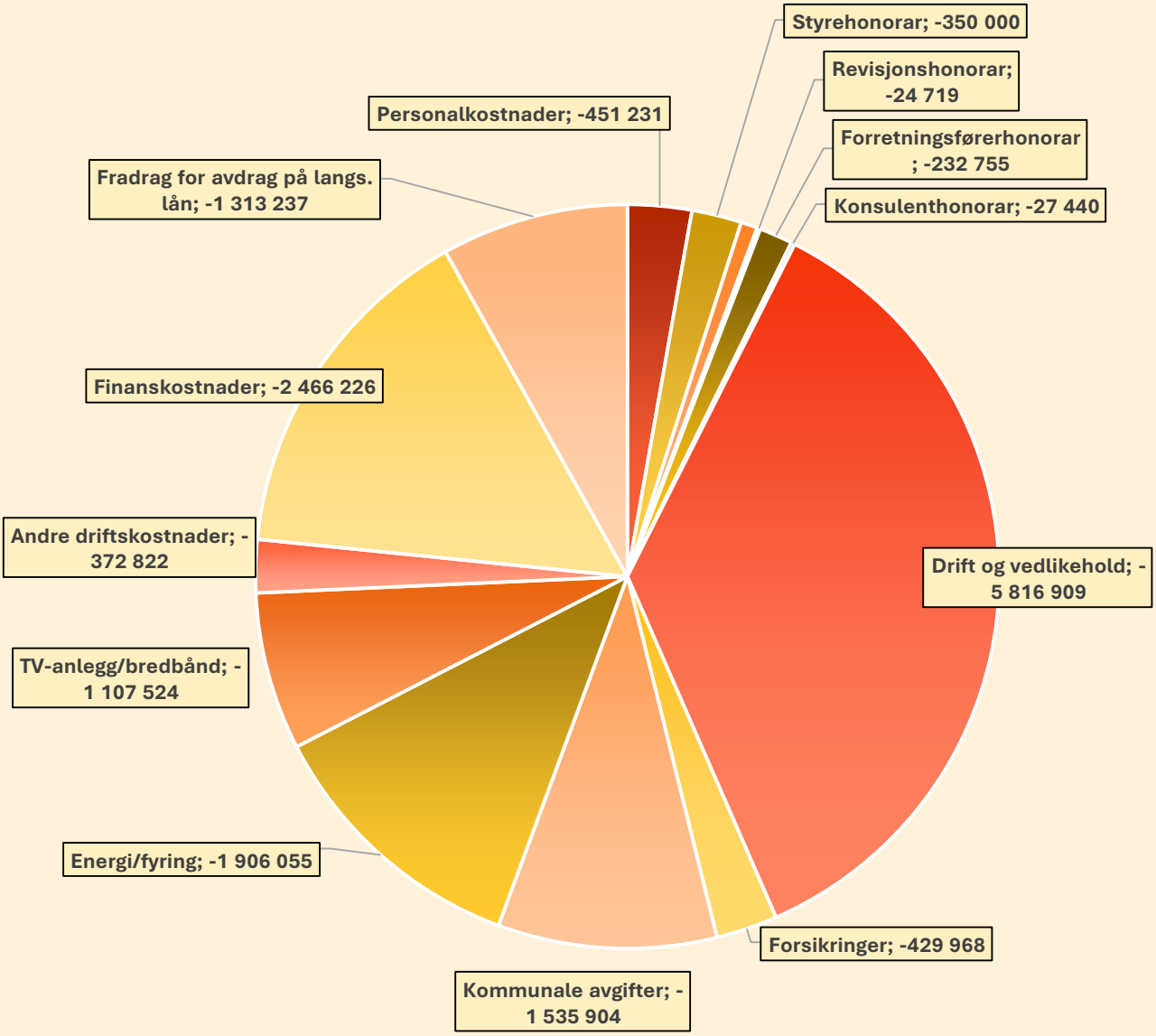
NOTE 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	244 250
Pantelån	44 439 621
Påløpte avdrag	53 396
Beregnede IN forpliktelser	519 750
TOTALT	**45 257 017**

Bygninger	3 803 050
Tomt	641 249
TOTALT	**4 444 299**

KOSTNADSDIAGRAM FOR 2025

Galgeberg Borettslag



Notat: Galgeberg Borettslag fullførte i 2025 rehabiliteringen av forretningslokalene. I forbindelse med dette ble de disponible midlene redusert med om lag 2,5 millioner kroner. Per 31.12.2025 utgjorde borettslagets disponible midler omtrent 3,1 millioner kroner. Borettslagets disponible midler (arbeidskapital) utgjør per i dag om lag 3,1 millioner kroner, som indikerer en solid økonomisk buffer i forhold til anbefalt nivå.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet for 2025 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 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlige avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak forsinket ferdigstillelse av renoveringen av næringslokalene ut mot Åkebergveien, og dermed forsinket innflytting, åpning og husleie. Samtidig har driftsinntektene økt fra 2024 til 2025, hovedsakelig på grunn av økte leieinntekter og justering av felleskostnadene.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drifts og vedlikeholdsutgifter knyttet til ferdigstillelse av renoveringen av næringslokalene ut mot Åkebergveien, inngjerding og nytt calling- og nøkkelsystem. Disse utgiftene var ikke inntatt i budsjettet for 2025 da dette var planlagt finansiert ved låneopptak (se for øvrig note 7). Samtidig er kostnader til energi/fyring og TV-anlegg/bredbånd vesentlig lavere enn budsjettert. Dette skyldes avtale om Norgespris på strøm og fjernvarme og re-forhandling av avtale med Telenor.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere renter på lån.

Resultat

Årets resultat viser et underskudd på 4 174 925,- som foreslås ført mot egenkapitalen. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2025 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke 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. Balansen viser disponible midler på 3 111 744,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2026.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Budsjettet skal ikke godkjennes av generalforsamlingen.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet midler til vedlikehold. Det er planlegges ikke med større vedlikeholdsprosjekter for 2026.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har varslet en økning av de generelle kommunale avgiftene i 2026 med 10 %. Samtidig er det varslet en økning av vann- og avløpsavgiften med 4,3 % og renovasjonsavgiften med 6 %. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene. Borettslaget har tegnet Norgespirs på både strøm og fjernvarme. Det er vanskelig å estimere hvilken besparelse dette faktisk vil kunne medføre. Vi har også valgt å bytte strømavtale. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på noe lavere nivå enn i 2025.

Forsikring
Vår forsikringspremie økte betraktelig i 2025. Det er også varslet en ytterligere økning på ca. 12 % i 2026. Dette skyldes i all hovedsak forsikringsselskapenes prisjustering basert på den generelle prisøkningen i markedet.

Lån
Galgeberg Borettslag har fire lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 18 i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretingsførerhonoraret øker i 2026 med 4,3 %.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2026.

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 2026.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene som trådte i kraft 1.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Større vedlikehold og rehabilitering

Når	Hva	Kommentar
2025	Overflateoppussing og kontroll av EL-anlegg i visevaktmesterbolig oppgang I	
2025	Ny utendørsbelysning ved flaggstang	Med bruk av miljømidler fra OBOS
2025	Installasjon av nytt calling- og nøkkelsystem	
2025	Inngjerding av bakgård	
2023-2025	Totalrehabilitering av forretningslokaler i front mot Åkebergveien	
2021	Reparasjon av kollapset avløpsrør under gulv oppgang H	Lagt nytt gulv på vaskeriet i forbindelse med arbeidet
2020	Nytt avfallsanlegg	
2019	Byttet lys i trappeoppgang	
2017 - 2018	Maling av alle vinduer	
2017 - 2018	Utskifting av vinduer	Skiftet ut enkelte vinduer med TG3 samt alle balkongdører.
2015 - 2016	Takrehabilitering	Komplett rehabilitering av tak og nedløpsrør
2013	Fyrhuset	Isolering av rør
2012	Ventilasjonsrens	
2011	Høytrykksspyling av soilrør kjøkken	
2010	Utbedring av støttemur/drenering/tak	Utbedring av støttemur, samt drenering og nytt tak på forretningsbygg.
2009	Inngjerding av parkeringsplasser	Inngjerding av parkeringsplasser for moped/MC.
2008	Tilstandsrapport/vedlikeholdsplan	Tilstandsrapport/vedlikeholdsplan samt ENØK-analyse utarbeidet.
2007	Inngjerding av sykkelstativ	
2006	Oppdatering av brannsikringsutstyr	
2005	Utvendig maling av vinduene	
2004 - 2005	Våtromsrehabilitering	
2002	Rehabilitert utomhusanlegget	
2000 - 2001	Nye vaskemaskiner og tørketromler	
1998	Ny oljekjele installert	
1998 - 1999	Oppussing av oppganger	
1996	Fyringsanlegget er rehabilitert	
1995	Diverse	Skiftet dører, kjellervinduer og vinduer i oppgangene. Samt nye takrenner, beslag og nedløp montert.
1993	Det elektriske anlegget ble rehabilitert	Ny elektrisk fyrkjele montert.
1990	Brannbalkonger og balkonger ble totalrenovert	
1983	Soilrør og stigeledninger	Soilrør samt stigeledninger for vann ble skiftet og installert på kjøkken.
1981 - 1982	Nye vinduer ble satt inn	

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret		
Leder	Raymond Halhjem Andresen	Galgeberg 3 A
Styremedlem	Frida Celius Kalheim	Galgeberg 3 D
Styremedlem	Rainer Stange	Galgeberg 3 A
Styremedlem	Helene Fulland	Galgeberg 3 K
Styremedlem	Tord Steffensen	Galgeberg 3 G
Varamedlem	Ingjerd Rudsar Forbord	Galgeberg 3 G
Varamedlem	Berit Henning	Galgeberg 3 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS		
Delegert	Helene Fulland	Galgeberg 3 K
Varadelegert	Ingjerd Rudsar Forbord	Galgeberg 3 G

Valgkomiteen	
Mona Hjelvik	Galgeberg 3 C
Anna Dahlstrøm Eide	Galgeberg 3 M
Thomas Oksen	Galgeberg 3 H

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 Galgeberg Borettslag

Borettslaget består av 175 andelsleiligheter. I tillegg kommer 2 tjenesteleiligheter.
Galgeberg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948159171, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
232 137
6232 137

Første innflytting skjedde i 1936. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Galgeberg Borettslag har én ansatt. I tillegg er én person ansatt på timebasis. Det har verken vært personskader eller ulykker i 2025.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Borettslagets revisor er Tell Norge AS. Autorisert revisor (oppdragsansvarlig) er Thomas Walter Kvam Olsen.

Til generalforsamlingen i Galgeberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Galgeberg Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 20. februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

0005 Galgeberg Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder, ikke på valg:

Navn: Raymond Halhjem Andresen	Adresse: Galgeberg 3 A E-postadresse.....

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Trukket seg	Adresse: E-postadresse.....
Navn Tord Steffensen Sortland	Adresse: Galgeberg 3 G E-postadresse.....

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Rainer Stange	Adresse Galgeberg 3 A E-postadresse.....
Navn: Alexandra Knudsen Wittemann	Adresse: Galgeberg 3 B E-postadresse: alexandra.wittemann@gmail.com
Styremedlem for 1 år: Henrik Evensen	Adresse: Galgeberg 3 E E-postadresse: henrikeevensen@gmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Ingeborg Steel	Adresse: Galgeberg 3 B E-postadresse: ingeborg@steel.no
2. Navn: Berit Henning	Adresse: Galgeberg 3 A E-postadresse.....

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:..... Adresse.....

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn:..... Adresse.....

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Thomas Michael Oxem	Adresse: Galgeberg 3 H E-postadresse.....
Navn: Ingjerd Rudsar Forbord	Adresse: Galgeberg 3G E-postadresse.....
Navn: Helene Fulland	Adresse: Galgeberg 3 K E-postadresse.....

Dato 07/02-2026 I valgkomiteen for Galgeberg Borettslag

Mona Hjelvik Anna Dahlstrøm Eide

Thomas Michael Oxem

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 10.03.26
Selskapsnummer: 5 **Selskapsnavn:** GALGEBERG 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.