

# ÅRSMØTE I GULDBERGLIA VEL



Styret innkaller herved til årsmøte for Guldberglia Vel

**Dato: Onsdag 4. mars 2026 kl 20.00**

**Sted: Skøyen kirke**

## Dagsorden:

1. Åpning og godkjenning av dagsorden
2. Styrets årsberetning for 2025
3. Forslag til årsmøtet fra medlemmene:  
- *Makeskifte 2 kvm ifm. utbygging hos Guldberglia 15D*
4. Regnskap 2025, forslag til budsjett og kontingent 2026
5. Valg
6. Eventuelt

## 1 Åpning og godkjenning av dagsorden

Valg av referent og to representanter til å undertegne protokollen.

## 2 Styrets årsberetning

Styret og tillitsvalgte har vært:

Styreleder:	Stian Eide Myhre, Guldberglia 9H
Styremedlemmer:	Anders Martinsen, Guldberglia 6C Ninja Lundby Nossen, Guldberglia 4D Maritza Orantes Coutino, Guldberglia 7B (kasserer) Caroline Leirflaten, Guldberglia 2
Varamedlem:	Eiliv Madsen, Guldberglia 9E
Revisor:	Hans Petter Tjeldflaat, Guldberglia 7C
Valgkomite:	Elisabeth Scarpello (leder), Bekkelibakken 5C Ottar Kristiansen, Guldberglia 9G Henrik Juel Pettersen, Guldberglia 9B

Styret har avholdt 4 styremøter og 3 befaringer siden forrige årsmøte.

### 2.1 Faste aktiviteter

Siden forrige årsmøte har følgende aktiviteter funnet sted:

- Befaring, forberedelse og avholdelse av vår dugnad
- Utplassering av containere for vårdugnad
- Flaggheising, 1. mai, 17. mai (ta kontakt med Aksel Holmsen ved ønske om bruk)
- Klippeliste for fellesområdet/ lekeplass
- Avholdt ekstra høst-dugnad for felling av furu-tre v/ 4A, samt beskjæring av hekk mot Nedre Silkestrå
- Utplassering av container – høst (hageavfall)
- Tenning av julegran

### 2.2 Øvrige saker styret har hatt på agendaen i løpet av 2025

#### Parkering i Guldberglia

Parkeringsmuligheter i Guldberglia ble innmeldt som sak og behandlet på fjorårets årsmøte. Temaet ble diskutert, men det ble ikke votert eller fattet noen vedtak. Styret har i 2025 fortsatt samtalen om parkering og vil fortsette å følge med på parkeringssituasjonen for beboerne i Velet.

#### Kartlegging av Velets fellesareal

Det er flere beboere som av ulike årsaker disponerer Velets fellesareal i egen regi. Mesteparten av bruken er inngått etter avtale eller i overensstemmelse med nåværende eller tidligere styrer.

Styret vil kartlegge og utarbeide en oversikt over Velets fellesareal og eventuelle disponeringer fra beboere. Formålet med kartleggingen er å tegne et bilde av nåsituasjonen, påse at arealet kommer fellesskapet til gode og avdekke eventuell "bevisst eller ubevisst" privatisering av realsameiets felles eide eiendom.

## Trepleie og felling av trær

På Velets fellesareal er det cirka 50 trær av ulik alder og størrelse. Velet benytter arboristene i Villskog Trepleie til å bistå med skjøtsel, tilstandsvurderinger og trefelling.

I 2025 har Villskog Trepleie bistått med kartlegging og risikovurdering av utvalgte trær i Velet, samt

- Beskjæring og kronestabilisering av det store lønnetreet ved Guldbergia 5
- Felt bøketre i felleshagen pga. risiko.
- Felt furu ved Guldbergia 4A pga. skade på treet
- Fjernet tre store bjørkeskudd ved nr. 7A

### *Høstdugnad med trefelling:*

I oktober inviterte styret til en frivillig dugnad for felling av en furu ved nr. 4A. I tillegg til beskjæring av hekk mot Nedre Silkestrå - etter tilbakemelding fra naboene om at hekken hadde vokst vel mye over på deres eiendom. En flott gjeng med 8-10 stk beboere bidro på dugnaden. Furu ved 4A ble felt, men nabofurua ble skadet i fallet. Nabofurua ble senere felt av Villskog etter tilstandsvurdering.

## Ny avtale og leverandør av tjenester for skadedyr

Guldbergia Vel har frem til 2025 benyttet Anticimex som leverandør av tjenester mot skadedyr. Det har vært utplassert åtestasjoner med gift på uteområdene i Velet. I tillegg har beboere i Velet hatt mulighet til å kontakte Anticimex for bistand til privat skadedyrbekjempelse.

Styret i Velet valgte i fjor å initiere en prosess for å reforhandle eller finne en ny leverandør for skadedyrtjenester på grunn av kost-nytte vurdering.

Vi har nå valgt Pelias Norsk Skadedyrkontroll AS som ny leverandør. I forbindelse med byttet ble det høsten 2025 ble det utplassert 14 nye slagfeller (uten gift) og tidligere åtestasjoner er fjernet. I henhold til serviceavtalen vil Pelias foreta inspeksjon av fellene fire ganger i året.

Byttet til PELIAS reduserer Velets årlige kostnadene for skadedyr fra ca. kr 30 000,- til ca. kr 20 000,- per år. I avtalen med Pelias betales den årlige serviceavgiften forskuddsvis, i tillegg ble det for 2025 fakturert et etableringsgebyr på kr 3 750. Følgelig har Velet tilsynelatende betalt mye for skadedyrstjenester, både til Anticimex for tjenester til og med oktober 2025, samt forskuddsbetalingen til Pelias.

I avtalen med Pelias er ikke skadedyrbekjempelse i private hjem inkludert, men beboere i Velet kan kontakte Pelias for gratis befaring og tilbud ved behov for bistand (pelias.no).

## Utbyggingsaker i Guldbergs vei 33c og Guldbergs vei 31 for oppføring av 3-mannsboliger.

Det pågår reguleringsprosesser (rammesøknader) for utbygging av totalt 3 stk. 3-manns boliger på nabotomtene til Guldbergia Vel.

I **Guldbergs Vei 33c** har det siden 2023 pågått prosess for oppføring av 2 stk. 3-mannsboliger. Styret i velet og berørte naboer er engasjert i saken på grunn av uklar eiendomsgrense og tuja-hekk som skiller eiendommene. Styret i Velet har hatt dialog med utbygger, BRG-gruppen v/ Bård Rieber Mohn.

I 2024 ble det gjennomført grensepåvisning mellom eiendommene etter initiativ fra Velet. I 2025 har det vært lite aktivitet og dialog med utbygger, da prosjektets fremdrift tilsynelatende har stoppet opp. De aktuelle boligene var i 2025 annonsert som "Kommer til salg" på FINN.no, men annonsen er nå trukket.

Fra saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten er siste oppdateringer at utbygger i 2025 søkte endringer i opprinnelig godkjent rammesøknad, med redusert kjellerareal og mindre masseutgravinger. Det ser ikke ut til at endringene er godkjent. I desember 2025 sendte PBE ut varsel om midlertidig forbud mot tiltak på eiendommen (jf. Småhusplanen). Utbygger har motstridt det midlertidige forbudet.

I **Guldbergs vei 31** (Kirkens Bymisjon, barnehjemstomten) pågår det også rammesøknad om oppføring av én 3-mannsbolig. Her følger styret i Velet saksgangen, men har ikke sett behov for å engasjere eller opprette dialog med tiltakshaver. Rammesøknaden pågår fortsatt og siste aktivitet er at PBE i februar 2026 etterspør tilleggsdokumentasjon i saken.

### **Robogressklipper i felleshagen mot Nedre Silkestrå**

I 2025 har vi hatt et lite eksperiment hvor robotgressklipperen til sameiet i Guldberglia 1-3-5 ukentlig har klippet deler av Velets felleshage (utenfor rekke nr. 7). Dette har vært vellykket.

Vi har kommet til enighet med styret i sameiet 1-3-5 om å samarbeide om robotgressklipper til våre hager fremover. Dette skjer ved at Guldberglia Vel bekoster investering i signalforsterker som gjør det mulig for dagens robotgressklipper å klippe hele vår felleshage mot Nedre Silkestrå. I tillegg deles fremtidige drifts- og vedlikeholdsutgifter pro rata mellom partene iht. størrelse på hagene. Det er 1-3-5 som står for drift og oppbevaring av robotgressklipperen.

Styret anslår at investering i signalforsterker, samt driftsutgifter til robotgressklipper og vår egen gressklipper i 2026 blir ca. kr 8 000.

### **Hjemmeside, Facebook og kontaktinfo for Guldberglia Vel**

Guldberglia Vels hjemmeside er [guldberglia.no](http://guldberglia.no). Spørsmål og innspill til styret kan sendes til [post@guldberglia.no](mailto:post@guldberglia.no).

Guldberglia Vel har også en lukket Facebook-side som er forbeholdt medlemmene i Guldberglia Vel. Vi setter pris på om alle beboere i Guldberglia vel følger siden. Den benyttes nå for kommunikasjon og oppdatering fra beboere, samt informasjon fra styret.

### **Trampoline-oppdatering**

Det er 19 husstander som er påmeldt trampolinegruppen. Tilgang til trampolinen koster kr 500,- (engangsbeløp). I 2025 ble også trampolinen vedlikeholdt og deler utskiftet. Husstander som ønsker tilgang til trampolinen kan sende epost til [guldberglia.trampoline@gmail.com](mailto:guldberglia.trampoline@gmail.com).

## **3 Forslag til årsmøtet fra medlemmene**

Styret har mottatt én innmeldt sak fra Gard Titlestad og Eli Kvamme i Guldberglia 15D angående makeskifte på 1,5 kvm ifm. pågående rammesøknad og forestående utbygging av rekkehus, jf. utsendt nabovarsel.

### **Makeskifte 1,5 kvm Guldberglia Vel og Guldberglia 15D**

Guldberglia 15D ved Gard Titlestad og Eli Kvamme ønsker en utbygging av egen bolig for å kunne bo hjemme lengre. Det foreslåtte tiltaket og rammesøknaden innebærer et tilbygg der boligen utvides med 2,5 meter i full lengde mot syd (på egen tomt), samt en utvidelse av inngangspartiet mot øst. Utvidelsen gjelder kun i 1. og 2. etasje, og ikke i kjellerareal.

Utvidelsen av inngangspartiet tilsvarer løsninger som er gjennomført hos naboer, men med noe større areal på grunn av tilbygget mot syd.

I Guldberglia er det praksis at beboere i rekkehus gis anledning til å bygge ut inngangspartiet for en definert arealstørrelse, også når inngangspartiet er lokalisert på realsameiets eiendom (fellesareal).

Styret mottok henvendelse fra 15D i høst på hvordan deres ønskede utbygging og noe større inngangsparti best kunne løses med tanke på Velets fellesareal.

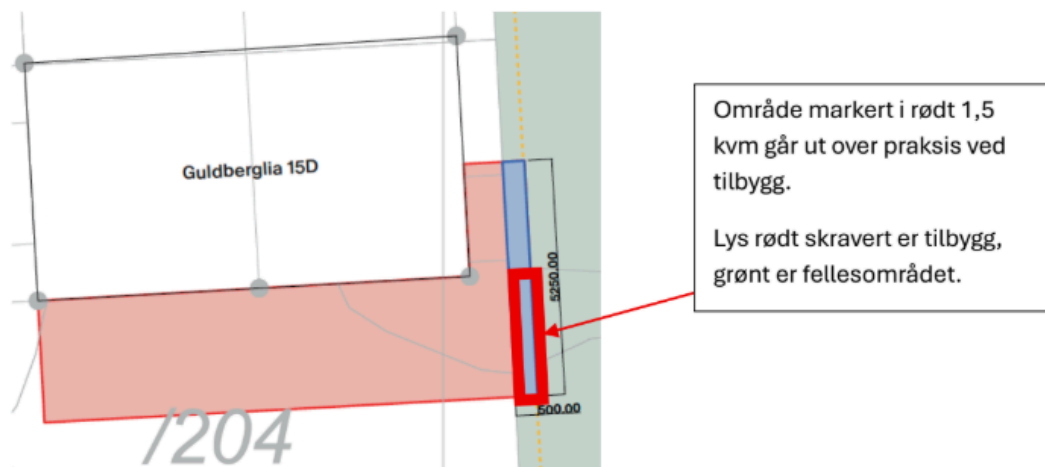
Styret mener at forholdet best løses ved at arealet som overstiger den pre-aksepterte størrelsen på inngangspartier, må avgis til Guldberglia Vel i et makeskifte. Dette er i samsvar med lignende utbyggingsaker blant medlemmer i Velet de siste 5 år hvor det også har forekommet makeskifter for å muliggjøre utbygging av egen bolig. Videre er det 15D (tiltakshaver) som har ansvar for bestilling, bekostning og etterfølgende fysisk gjennomføring av makeskiftet.

Styret vil innstille positivt til gjennomføring av makeskiftet av følgende årsaker:

- Et makeskifte samsvarer med tidligere praksis i lignende saker.
- Makeskiftet sikrer at realsameiets areal ikke reduseres i størrelse.
- Arealet som byttes anses å ha tilsvarende kvalitet, slik at det ikke er snakk om noen verdiforringelse.

Forslag til vedtak: Årsmøtet gir sin tilslutning til at makeskiftet kan gjennomføres. Det vises til tegning "Illustrasjon av makeskifte 1,5 kvm mellom 15D (Gnr 4.Bnr. 204) og Guldberglia Vel (Gnr 4. Bnr 3).

### Illustrasjon av makeskifte 1,5 kvm mellom 15D og Guldberglia Vel (18.02.26)



Område markert i rødt 1,5 meter er hvor Guldberglia 15D av gir areal gjennom makeskifte til fellesarealet («felleshagen») administrert av Guldberglia vel.



## 4 Regnskap 2025, budsjett og kontingent 2026

Styret foreslår at medlemskontingent økes med kr 100,- til kr 1300,- for 2026, mens garasjeleie forblir uendret på kr 500,-. Årskontingent for 2026 innbetales til kontonr. 1506.19.79902 eller sendes med VIPPS til 692893.

Kommentarer til regnskapet for 2025:

- Inntekter ble omtrent som budsjettet (kr 100 700,-). I 2024 fikk Velet etterbetalt kr 2 380 som forklarer nedgangen til 2025.
- Velets årsresultat ble negativt med kr - 30 918, mot planlagt kr 0,- i budsjett.
- Årsaken til negativt resultat og avvik mot budsjett er i hovedsak:
  - i) Pelias etableringsgebyr og forskuddsbetaling serviceavgift 2026 , totalt kr 23 500,-
  - ii) Trepleie kr 27 065,- som var høyere enn budsjett kr. 20 000,-
  - iii) Containerleie kr 40 734,- høyere enn budsjett 35 000,-
- Overskridelse av kostnader for trepleie og container forklares med ekstra grønt container ifm. høstens frivillige dugnad, samt at Villskog Trepleie ble tilkalt for ekstra tilstandsvurdering og etterfølgende trefelling av nabofurua ved 4a.
- Merk at utgift for trepleie på kr 27 065,- er presentert netto for økonomisk bidrag på kr 10 935,- fra hhv. Sameiet 1-3-5 for skjøtsel av lønnetreet (kr 8 435,-) , samt 7A for felling av bjørkeskudd (kr 2 500).

Kasserer for 2025: Maritza Orantes Coutino

Revisor: Hans Petter Tjeldflaat

*Regnskapet er ikke gjennomgått av revisor på tidspunkt for utsendelse av innkalling til Årsmøtet*

Regnskap for Guldberglia Vel 2025	2025	2024	2023
Medlemskontingent	90 600	93 200	91 900
Kontingent garasjer	9 500	9 500	5 600
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>	<b>100 100</b>	<b>102 700</b>	<b>97 500</b>
Årsmøte	3 222	2 600	2 100
Julegrantenning	0	434	727
Containerleie (Vår og høst)	40 734	33 873	36 658
Grus/vedlikehold felles adkomstvei	1 993	0	9 431
Anticimex - skadedyrkontroll	52 620	29 952	29 173
Dreneringskum og asfalt utbedring	0	0	43 750
Oslo Velforbund	0	500	400
Trepleie & trefelling*	27 065*	0	54 157
Plan- og bygningsetaten	0	21 415	0
Vedlikehold sandkasse	0	0	0
Dugnad	641	0	0
Gressklipper - ny	0	12 540	0
Bensin gressklipper	340	856	728
Kantklipper og grensaks/sag	0	0	0
Jubileumsfeiring 50 år	0	3 164	62 800
Strøkasser, 250 liter til strøsand	925	0	0
Wordpress og Google Business, Webhuset	2 837	4 137	206
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>130 376</b>	<b>109 470</b>	<b>240 130</b>

<b>DRIFTSRESULTAT</b>	<b>(30 276)</b>	<b>(6 770)</b>	<b>(142 630)</b>
Renteinntekter			0
Gebyr Vipps	599	(560)	(653)
Bank Gebyr annet	44	(57)	(125)
<b>NETTO FINANSPOSTER</b>	<b>(642)</b>	<b>(617)</b>	<b>(778)</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>	<b>(30 918)</b>	<b>(7 387)</b>	<b>(143 408)</b>
Saldo bank 01.01.2025	69 057	76 444	219 852
Årsresultat	(30 918)	(7 387)	(143 408)
<b>Saldo bank 31.12.2025</b>	<b>38 140</b>	<b>69 057</b>	<b>76 444</b>

<b>Budsjett 2026</b>		<b>Budsjett 2025</b>	
<b>Inntekter</b>		<b>Inntekter</b>	
Medlemskontingent	98 800	Medlemskontingent	91 200
Kontingent garasje	9 500	Kontingent garasje	9 500
<b>Totale inntekter</b>	<b>108 300</b>	<b>Totale inntekter</b>	<b>100 700</b>
<b>Utgifter</b>		<b>Utgifter</b>	
Grus/ strøsand	5 000	Grus/ strøsand	4 500
Container	36 000	Container	35 230
Pelias - skadedyr	19 750	Anticimex - skadedyr	31 150
Julegrantenning	450	Julegrantenning	450
Årsmøte (leie lokale, bevertning)	3 500	Årsmøte (leie lokale, bevertning)	2 700
Trepleie	25 000	Trepleie	20 000
Dugnad	1 000	Dugnad	1 000
Kontaktutvalget for velforeninger	520	Kontaktutvalget for velforeninger	520
Lisenser	2 900	Lisenser	4 300
Robotgressklipper & gressklipper	8 000	Gressklipper	900
<b>Totale utgifter</b>	<b>102 120</b>	<b>Totale utgifter</b>	<b>100 750</b>

*Kommentar til budsjett:*

- Styret planlegger samme aktivitetsnivå som for 2025, men ønsker å styrke Velets økonomiske situasjon og likviditet. Det budsjetteres derfor med et lite overskudd på ca. kr 6 000,-
- Det foretas en generell avsetning på kr 25 000,- i trepleie og skjøtsel. Dersom midlene ikke kommer til anvendelse i 2026 kan de benyttes til trepleie, nyplanting i etterfølgende år.
- Styret mener at en sunn økonomi for Velet tilsier en likviditetsbeholdning på kr 50 000 - 100 000, og at Velet til enhver tid bør ha en minimum likviditetsbeholdning på kr 50 000,-

## 5 Valg

Valgkomitéen i Guldberglia vel innstiller personene nedenfor til valg for perioden 2025-26. Det er også ledig verv som søkes besatt til Årsmøtet.

Er du interessert i et trivelig verv og engasjement i Guldberglia Vel?  
Ta kontakt med valgkomiteens medlemmer.

**Styreleder:** Stian Eide Myhre, gjenvalg 1 år (Guldberglia 9H)

**Styremedlemmer:**

Eiliv Madsen, nyvalg 2 år (Guldberglia 9E)  
Ninja Lundby Nossen, gjenvalg 2 år (Guldberglia 4D)  
Maritza Orantes Coutino ikke på valg (kasserer) (Guldberglia 7B)  
Caroline Leirflaten (Guldberglia 2), ikke på valg

**Varamedlem:** [Ledig verv]

**Revisor:** Hans Petter Tjeldflaat, gjenvalg 1 år (Guldberglia 7C)

**Valgkomité:** Ottar Kristiansen (leder), gjenvalg 1 år (Guldberglia 9G)  
Henrik Juel Pettersen, gjenvalg 1 år (Guldberglia 9B)  
[Ledig verv]

## 6 Eventuelt

Vårens hyggeligste dugnad er planlagt tirsdag 5. mai, hold av ettermiddagen fra 17.30 - 20:00

Felleshagen er reservert lørdag 20. juni 2026 ifm "forsinket bryllupsfest" for Egil Heinert og Kamilla Simonnes (Guldberglia 13C). Det blir opprigg dagene forkant og nedrigg i etterkant. Vertskapet sender eget nabovarsel.

## Garasjelaget

Ved behov møtes "garasjelaget" rett i etterkant av det ordinære årsmøtet.