



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 016 973
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GUDEBERG BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 16.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 669 920	4 686 620
Sum inntekter		4 669 920	4 686 620
Kostnader			
Lønnskostnad		447 902	384 160
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		105 982	81 159
Annen driftskostnad		37 618 285	3 982 461
Sum kostnader		38 172 168	4 447 779
Driftsresultat		-33 502 248	238 841
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		76 408	42 923
Sum finansinntekter		76 408	42 923
Annen finanskostnad		765 237	290 581
Sum finanskostnader		765 237	290 581
Netto finans		-688 829	-247 658
Resultat før skattekostnad		-34 191 077	-8 817
Årsresultat		-34 191 077	-8 817
Totalresultat		-34 191 077	-8 817
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-34 191 077	-8 817
Sum overføringer og disponeringer		-34 191 077	-8 817



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 015 622	16 015 622
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 285 574	1 391 556
Sum varige driftsmidler		17 301 196	17 407 178
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		138 499	96 970
Sum finansielle anleggsmidler		138 499	96 970
Sum anleggsmidler		17 439 695	17 504 148
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		124 200	45 810
Sum fordringer		124 200	45 810
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		20 419 804	2 397 952
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		20 419 804	2 397 952
Sum omløpsmidler		20 544 004	2 443 762
SUM EIENDELER		37 983 700	19 947 910



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		9 000	9 000
Sum innskutt egenkapital		9 000	9 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			9 013 166
Udekket tap		25 177 911	
Sum opptjent egenkapital		-25 177 911	9 013 166
Sum egenkapital		-25 168 911	9 022 166
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		47 917 014	9 585 128
Øvrig langsiktig gjeld		816 383	777 787
Sum annen langsiktig gjeld		48 733 397	10 362 915
Sum langsiktig gjeld		48 733 397	10 362 915
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		987 489	198 246
Leverandørgjeld		13 367 813	247 726
Skyldige offentlige avgifter		36 967	28 135
Annen kortsiktig gjeld		26 945	88 722
Sum kortsiktig gjeld		14 419 214	562 829
Sum gjeld		63 152 611	10 925 744
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 983 700	19 947 910



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 445679

Enheten

Organisasjonsnummer: 950 016 973
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: GUDEBERG BORETTSLAG
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgata 5
1607 FREDRIKSTAD

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Ola Kristian Lagerholt
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 11.06.2024



Organisasjonsnr: 950 016 973
GUDEBERG BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 669 920	4 686 620
Sum inntekter		4 669 920	4 686 620
Kostnader			
Lønnskostnad		447 902	384 160
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		105 982	81 159
Annen driftskostnad		37 618 285	3 982 461
Sum kostnader		38 172 168	4 447 779
Driftsresultat		-33 502 248	238 841
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		76 408	42 923
Sum finansinntekter		76 408	42 923
Annen finanskostnad		765 237	290 581
Sum finanskostnader		765 237	290 581
Netto finans		-688 829	-247 658
Resultat før skattekostnad		-34 191 077	-8 817
Årsresultat		-34 191 077	-8 817
Totalresultat		-34 191 077	-8 817
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-34 191 077	-8 817
Sum overføringer og disponeringer		-34 191 077	-8 817



Organisasjonsnr: 950 016 973
GUDEBERG BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 015 622	16 015 622
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 285 574	1 391 556
Sum varige driftsmidler		17 301 196	17 407 178
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		138 499	96 970
Sum finansielle anleggsmidler		138 499	96 970
Sum anleggsmidler		17 439 695	17 504 148
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		124 200	45 810
Sum fordringer		124 200	45 810
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		20 419 804	2 397 952
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		20 419 804	2 397 952
Sum omløpsmidler		20 544 004	2 443 762
SUM EIENDELER		37 983 700	19 947 910

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		9 000	9 000



Sum innskutt egenkapital	9 000	9 000
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital		9 013 166
Udekket tap	25 177 911	
Sum opptjent egenkapital	-25 177 911	9 013 166
Sum egenkapital	-25 168 911	9 022 166
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	47 917 014	9 585 128
Øvrig langsiktig gjeld	816 383	777 787
Sum annen langsiktig gjeld	48 733 397	10 362 915
Sum langsiktig gjeld	48 733 397	10 362 915
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	987 489	198 246
Leverandørgjeld	13 367 813	247 726
Skyldige offentlige avgifter	36 967	28 135
Annen kortsiktig gjeld	26 945	88 722
Sum kortsiktig gjeld	14 419 214	562 829
Sum gjeld	63 152 611	10 925 744
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	37 983 700	19 947 910



Organisasjonsnr: 950 016 973
GUDEBERG BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3518

Gudeberg Borettslag



Velkommen til årsmøte i Gudeberg 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:

21. mai 2024 kl. 18:00, Storsalen Østsiden eldresenter Borgarveien 1 1633 Gamle Fredrikstad.

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 protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. El-bil
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Gudeberg 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
Eirik Karlsen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av eiere til å signere protokollen og valg av protokollfører.

Forslag til vedtak
Velges under generalforsamlingen

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

3 av 27



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til udekket tap.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til udekket tap

Vedlegg

1. 3518 Årsrapport til innkalling.pdf

Sak 5

El-bil

Forslag fremmet av:

Eystein Furuheim

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker at årsmøtet behandler at styret (eller en arbeidsgruppe) skal starte på arbeidet med å etablere lademulighet for elbil i borettslaget.

Forslag til vedtak kan være:

Det skal påbegynnes arbeid for å vurdere og etablere lademulighet for elbil i borettslaget.

Dette innebærer først en utredning av behov nå, og behov om 1-3 år. Dette ved hjelp av spørreundersøkelse i borettslaget.

Retten til lading av elbil og ladbar hybridbil er nå lovfestet, både for sameier og borettslag. Utgangspunktet i reglene i borettslagsloven paragraf 5-11 a og eierseksjonsloven paragraf 25 a er at beboerne har rett til få satt opp lader for elbil eller ladbar hybridbil. Ønsker saken fremlagt på generalforsamling for å vedta at dette vurderes for borettslaget som en helhet, for å kunne finne beste mulige løsning for borettslaget. Det finnes mange ulike leverandører og løsninger, og de kommer gjerne på gratis befaring for å bidra med å undersøke mulighetene.

De aller fleste borettslag i området i dag har lademulighet, og det er viktig for attraktiviteten til borettslaget vårt at vi også henger med på dette.

Styrets innstilling

Styret er klar over situasjonen vedrørende el-billading og støtter intensjonen. Styret er i prosess med å undersøke muligheter for el-billading og vil jobbe med dette samme fagfolk fremover. Styret har engasjert elektroingeniør for utbedring og eventuell prosjektledelse i forbindelse med fremtidig løsning for lading av elbil.

Forslag til vedtak

Tas til orientering



Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Vidar Schei

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Trond Johansen

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

- Terje Brevik

Sak 8

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:

- Hanne Ellingsen



Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Vidar Schei



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Vidar Schei	Gudeberg Allé 6
Styremedlem	Hanne-Elisabeth Ellingsen	Gudeberg Allé 4
Styremedlem	Zoran Puvatcha	Gudeberg Allé 6
Varamedlem	Terje Brevik	Gudeberg Allé 16
Varamedlem	Unni Fornes	Gudeberg Allé 10

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Vidar Schei Gudeberg Allé 6

Varadelegert

Hanne-Elisabeth Ellingsen Gudeberg Allé 4

Valgkomiteen

Hanne-Elisabeth Ellingsen	Gudeberg Allé 4
Zoran Puvatcha	Gudeberg Allé 6
Vidar Schei	Gudeberg Allé 6

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post gudeberg@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Gudeberg Borettslag

Borettslaget består av 90 andelsleiligheter.

Gudeberg Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950016973, og ligger i FREDRIKSTAD kommune

Gårds- og bruksnummer:

303 385 388 391 394
397 400

Gudeberg Borettslag har 2 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



Styrets arbeid

Når vi nå skal oppsummere året som har gått, er det ingen tvil om at dette har vært et spesielt år, der rehabiliteringen av rør og alle bad i borettslaget, har vært det styret har jobbet mest med.

Rehabilitering av rør og bad

Prosjektet med rehabiliteringen startet rett etter sommeren, og ble avsluttet først i månedsskiftet januar/februar 2024. Underveis har det vært avholdt informasjonsmøter, byggemøter, og det har vært utallige henvendelser og møter med beboere rundt dette prosjektet. Til tider har det for styret, vært et arbeid som har vært en heldagsjobb.

Det har vært utfordrende å gjøre alle like fornøyde i en slik prosess, med så store endringer i hver leilighet. I tillegg er blokkene i fra slutten av 50-tallet/begynnelsen av 60-tallet, og det fantes ingen tegninger på hvordan blokkene har blitt bygget, så det ble også oppdaget en del overraskelser underveis. Og blokkene som er bygget over flere år, er også bygget med forskjellige metoder. I tillegg ble det funnet litt asbest rundt noen rør, men dette er nå fjernet og utbedret. Selv om det kom frem en del ting som vi ikke kunne forutse på forhånd, har prosjektet stort sett holdt seg innenfor de rammene som ble fastsatt før prosjektet startet.

I en slik prosess, der ingen bad er helt like, og beboerne har ulike krav og standarder, så blir det en del ting vi i styret har måttet ta tak i, som vi ikke hadde forventet på forhånd. Det har vært noen klager og noen har vært misfornøyde med gjennomføringen og sluttresultatet. Her har styret prøvd, etter beste evne, å få ordnet opp i det som har oppstått og der det har vært misnøye. Heldigvis, har de fleste hatt gode opplevelser og er fornøyde på sluttresultatet.

Det er fortsatt noe igjen som skal fikses opp i, slik som uteområdene, der brakkene til utbygger stod. Dette har vi en plan for, og vil bli utbedret, eller er allerede utbedret innen gjennomføringen av generalforsamlingen.

Ny avtale med Canal Digital

Av andre ting som styret har jobbet med i perioden, er blant annet utskifting av nye modem i fra Canal Digital. Her har de fleste fått nytt utstyr, men fortsatt er det beboere som ikke har gått over til det nye utstyret. Men det håper vi at vil skje innen kort tid.

Klager på oppførsel

Dessverre har det i det siste året også vært en del klager på oppførselen til enkelte av våre beboere. Dette er saker som styret ser veldig alvorlig på, og vi prøver å ordne opp i dette så fort som mulig. Her ser vi at vi nok må reagere kraftigere fremover, hvis ikke vi ser at tilsnakk endrer oppførselen til enkelte beboere. Vi håper vi slipper å gi skriftlige klager/advarsler, eller gå enda lenger, der vi må gå til anmeldelser og fremme krav om at de må flytte.

Tilgang til boliger

Det som er trist, er at vi har hatt flere dødsfall i borettslaget, der inngangsdøren til leiligheter har måttet bli brutt opp. Styret har fått flere forespørsler om ikke vi kan låse opp døren til disse leilighetene, men styret har ikke nøkler til alle leilighetene. Så hvis ikke de som bor i leilighetene, har gitt nøkler til pårørende eller andre bekjente, må dører brytes opp.



Branntilsyn og befaring av Fredrikstad Brannvesen

Borettslaget har hatt årlig sjekk av brannvarslingssystemet, og her ble det funnet en rekke feil, som er rettet opp. I tillegg har det vært en ekstra gjennomgang, etter at rehabiliteringen av rør og bad var ferdig, så vi er sikre på at alt fungerer som det skal. Denne etterkontrollen gjorde at en del følere ble flyttet, slik at systemet skal fungere bedre og optimalt.

I slutten av mars hadde borettslaget en befaring og gjennomgang av Fredrikstad Brannvesen. Her har de kommet med en del innspill og forslag til forbedringer. I tillegg har vi fått noen pålegg. Dette vil bli utbedret i løpet av kort tid. Noe av det som skal kontrolleres fremover, er brannslukkingsapparatene i felles arealene, i tillegg vil det bli utført kontroll av brannslukkingsapparatene i beboernes leiligheter.

Ny kontaktperson hos OBOS

Borettslaget har også fått en ny kontaktperson hos OBOS. Samarbeidet med han, Eirik Karlsen, har vært veldig bra. Styret er sikre på at det er noe som vil være positivt for borettslaget fremover. Sammen ser vi på muligheter for å jobbe tettere sammen, jobbe bedre og smartere, i tillegg har vi en kritisk gjennomgang av borettslagets utgifter, for å se om det er muligheter til å inngå nye og rimeligere avtaler for fremtiden. Hvilke frukter dette vil bringe, er foreløpig usikkert, men vi er optimistiske.

Styrets arbeid og samhandling

Styret føler at det årets som har gått, har krevd svært mye av oss, langt mer enn det som er vanlig i et vanlig år. Det har vært svært mange møter oss imellom, med OBOS prosjekter, og med utbygger Sans Bygg AS. I tillegg har det vært mange samtaler og telefoner.

På grunn av den ekstraordinære situasjonen, som har vært i borettslaget det siste året, har styret fordelt arbeidet slik at Hanne har vært den som har hatt hovedansvaret for å ta telefonene i fra beboerne, og Vidar har tatt det meste av det administrative. Møter og de andre oppgavene har vi fordelt mellom oss. Styret vet at det har kommet noen tilbakemeldinger på at det har til tider vært noe vanskelig å nå frem til styreleder på telefon. Det er forklaringen på det. Vi som styre, skulle nok ha kommet ut med denne informasjonen tydeligere, og det beklager vi. Men den arbeidsformen har vært det måten vi har fått det til å fungere best mellom oss. Styret samarbeider bra og har god kommunikasjon.



Fremtidige planer

I løpet av de neste årene, er det flere ting som borettslaget må se på og få til noen løsninger på. Det har kommet mange henvendelser på dette med EI-bil-ladning. Dette ser vi på i sammen med OBOS, for å se hvilke muligheter som er best for oss. Vi sjekker i disse dager, om det er nok ledig strømtilgang til vårt borettslag, for å få startet dette arbeidet. Så vi håper at det vil komme avklaringer på hvilke muligheter vi har, i løpet av dette året.

Det er også slik at inngangspartiene til våre oppganger, begynner å bli i en slik forfatning at det bør vurderes skiftet ut til noe bedre og mer robust, slik at det blir mindre trekk og at inngangspartiet blir mer isolert.

Fortsatt er det en del vinduer som skal byttes ut. Og det gjøres fortløpende.

Til slutt vi styret takke for de gode tilbakemeldingene, samtalene og det gode samarbeidet vi har hatt med dere som bor i borettslaget. Uten dere hadde det vært en svært utakknemlig jobb å sitte i styret, så tusen takk for at dere er de dere er!



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

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

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.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter

I budsjettet er det hensyntatt 20% økning av kommunale avgifter, og ingen økning i eiendomsskatten.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Oppvarming har blitt justert opp til faktiske kostnader.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gudeberg Borettslag.

Lån

Gudeberg Borettslag har lån i Husbanken og Obosbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

I budsjettet er det hensyntatt en økning av forretningsførerhonoraret på 5,3%. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 35% økning av felleskostnadene og en økning på 73,5% av oppvarming for å møte de faktiske kostnadene fra 01.03.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Gudeberg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gudeberg Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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 avvirket.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 3 av 27 3318 Årsrapport til innkalling.pdf



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>.

Sarpsborg, 18. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Linda K. Arvesen
Statsautorisert revisor



GUDEBERG BORETTSLAG ORG.NR. 950 016 973, KUNDENR. 3518

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. 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	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 880 933	2 464 694	1 880 933	6 124 791
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-34 191 077	-8 817	-39 694 389	-627 295
Tilbakeføring av avskrivning	14	105 982	81 159	72 883	81 159
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-165 493	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	16	45 200 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-6 868 114	-490 127	-620 000	-947 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 933	-483	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		4 243 858	-583 761	-40 241 506	-1 493 136
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		6 124 790	1 880 933	-38 360 573	4 631 655
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		20 544 004	2 443 762		
Kortsiktig gjeld		-14 419 214	-562 829		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		6 124 790	1 880 933		



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 669 920	4 672 620	4 672 000	6 254 000
Andre inntekter		0	14 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 669 920	4 686 620	4 672 000	6 254 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-327 902	-269 160	-239 861	-330 770
Styrehonorar	4	-120 000	-115 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	14	-105 982	-81 159	-72 883	-81 159
Revisjonshonorar	5	-8 000	-6 375	-6 693	-8 500
Forretningsførerhonorar		-208 040	-199 655	-209 636	-219 000
Konsulenthonorar	6	-10 777	-6 720	-7 000	-10 000
Kontingenter		-18 000	-18 000	-18 000	-18 000
Drift og vedlikehold	7	-34 342 717	-675 912	-38 261 500	-274 000
Forsikringer		-303 375	-276 208	-303 828	-333 712
Kommunale avgifter	8	-907 543	-717 658	-699 335	-1 055 801
Energi/fyring	9	-1 283 032	-1 360 825	-1 219 000	-1 310 000
TV-anlegg/bredbånd		-515 166	-544 322	-571 538	-525 760
Andre driftskostnader	10	-21 636	-176 785	-156 715	-79 593
SUM DRIFTSKOSTNADER		-38 172 168	-4 447 779	-41 885 989	-4 366 295
DRIFTSRESULTAT		-33 502 248	238 841	-37 213 989	1 887 705
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	76 408	42 923	32 600	30 000
Finanskostnader	12	-765 237	-290 581	-2 513 000	-2 545 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-688 829	-247 658	-2 480 400	-2 515 000
ÅRSRESULTAT		-34 191 077	-8 817	-39 694 389	-627 295
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-9 013 166	-8 817		
Udekket tap		-25 177 911	0		



BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	15 846 781	15 846 781
Tomt		168 841	168 841
Andre varige driftsmidler	14	1 285 574	1 391 556
Miljøbankkonto, øremerket		138 499	96 970
SUM ANLEGGSMIDLER		17 439 695	17 504 148
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		124 200	45 810
Driftskonto OBOS-banken		19 770 340	897 883
Skattetrekkskonto OBOS-banken		24 165	17 866
Sparekonto OBOS-banken		625 300	1 482 203
SUM OMLØPSMIDLER		20 544 004	2 443 762
SUM EIENDELER		37 983 700	19 947 910
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 90 * 100		9 000	9 000
Opptjent egenkapital		0	9 013 166
Udekket tap	15	-25 177 911	0
SUM EGENKAPITAL		-25 168 911	9 022 166
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	47 917 014	9 585 128
Borettsinnskudd	17	681 300	681 300
Avsetning bomiljøtiltak	18	135 083	96 487
SUM LANGSIKTIG GJELD		48 733 397	10 362 915
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		13 367 813	247 726
Skyldige offentlige avgifter	19	36 967	28 135
Påløpte renter		440 998	33 507
Påløpte avdrag		546 491	164 739
Annen kortsiktig gjeld	20	26 945	88 722
SUM KORTSIKTIG GJELD		14 419 214	562 829
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		37 983 700	19 947 910



12

Gudeberg Borettslag

Pantstillelse	21	58 054 300	22 854 300
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 15.04.2024
Styret i Gudeberg Borettslag

Vidar Schei/s/

Hanne-Elisabeth Ellingsen/s/

Zoran Puvatcha/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 893 400
Oppvarming	717 120
Garasje	68 400
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	4 678 920

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-9 000
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	4 669 920

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-243 850
Påløpte feriepengar	-26 945
Arbeidsgiveravgift	-55 101
Arbeidsklær	-2 006
SUM PERSONALKOSTNADER	-327 902

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 tjenestepensjon.

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 120 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 000.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 777
SUM KONSULENTHONORAR	-10 777

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-557 020
SANS Bygg	-33 498 074
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-34 055 094
Drift/vedlikehold bygninger	-107 759
Drift/vedlikehold VVS	-116 004
Drift/vedlikehold elektro	-14 804
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-400
Drift/vedlikehold brannsikring	-46 943
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 713
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-34 342 717

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-197 000
Kommunale avgifter	-710 543
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-907 543

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-153 877
Fjernvarme	-1 129 155
SUM ENERGI / FYRING	-1 283 032

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-7 824
Andre fremmede tjenester	-1 664
Trykksaker	-2 613
Andre kontorkostnader	-592
Drivstoff biler, maskiner osv.	-2 400
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 833
Bank- og kortgebyr	-2 460
Velferdskostnader	-1 250
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-21 636

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	19 660
Renter av sparekonto i OBOS-banken	26 030
Kundeutbytte fra Gjensidige	30 134
Andre renteinntekter	584
SUM FINANSINNTEKTER	76 408

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-274 041
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-103 035
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-388 161
SUM FINANSKOSTNADER	-765 237

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1960	3 694 680
Tilgang 2000	10 828 994
Tilgang 2003	1 323 107
SUM BYGNINGER	15 846 781

Tomten ble kjøpt i 1992.

Gnr.303/bnr.385 M. flere

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER****Gressklipper nr. 1**

Tilgang 2022	119 593	
Avskrevet tidligere	-5 980	
	-23 919	89 694

Snøfreser		
Tilgang 2022	45 900	
Avskrevet tidligere	-2 295	
Avskrevet i år	-9 180	34 425

Vaskemaskin		
Tilgang 2015	28 860	
Avskrevet tidligere	-22 848	
Avskrevet i år	-2 886	3 126

Brannvarslingsanlegg		
Tilgang 2011	537 500	
Avskrevet tidligere	-394 163	
Avskrevet i år	-35 833	107 504

Garasjeanlegg		
Kostpris	1 708 239	
Avskrevet tidligere	-623 250	
Avskrevet i år	-34 164	1 050 825

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 285 574
--------------------------------	--	------------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-105 982
--------------------------------	--	-----------------

NOTE: 15**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: 16****PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

DnB

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,50 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016 -7 269 000

Nedbetalt tidligere 1 104 971

Nedbetalt i år 6 164 029

0

Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,87 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2001 -8 000 000

Nedbetalt tidligere 4 578 901

Nedbetalt i år 310 365

-3 110 734

OBOS-Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,29 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023 -45 200 000

Nedbetalt i år 393 720

-44 806 280

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-47 917 014****NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1976 -681 300

SUM BORETTSINNSKUDD -681 300**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Tilskudd-OBOS -135 083

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -135 083**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -24 165

Skyldig arbeidsgiveravgift -12 802

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -36 967**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -26 945

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -26 945

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	681 300
Pantelån	47 917 014
Påløpte avdrag	546 491
TOTALT	49 144 805

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	15 846 781
Tomt	168 841
TOTALT	16 015 622



Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 78963009. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023-2024	Full VVS rehabilitering	
2019 - 2019	Rehabilitering vinduer	
2017 - 2018	Fasadearbeier	Impregnering av fasaden, samt utskifting av enkelte vinduer og montering av ventiler.
2015 - 2017	Utskifting av tak	Alle ytre tak er skiftet i løpet av 2015 - 2016.





Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.05.24

Selskapsnummer: 3518 Selskapsnavn: Gudeberg 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.