



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 08.05.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 14.06.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 686 620	4 678 020
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 686 620</b>	<b>4 678 020</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		384 160	311 552
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		81 159	72 883
Annen driftskostnad		3 982 461	3 418 458
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 447 779</b>	<b>3 802 893</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>238 841</b>	<b>875 127</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		42 923	31 522
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>42 923</b>	<b>31 522</b>
Annen finanskostnad		290 581	244 841
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>290 581</b>	<b>244 841</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-247 658</b>	<b>-213 319</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-8 817</b>	<b>661 808</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-8 817</b>	<b>661 808</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-8 817</b>	<b>661 808</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-8 817</b>	<b>661 808</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 817	661 808
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-8 817</b>	<b>661 808</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 015 622	16 015 622
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 391 556	1 307 222
Sum varige driftsmidler		17 407 178	17 322 844
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		96 970	
Sum finansielle anleggsmidler		96 970	0
Sum anleggsmidler		17 504 148	17 322 844
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		45 810	43 110
Sum fordringer		45 810	43 110
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 397 952	2 984 031
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 397 952	2 984 031
Sum omløpsmidler		2 443 762	3 027 141
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 947 910</b>	<b>20 349 985</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		9 000	9 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 000</b>	<b>9 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		9 013 166	9 021 983
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 013 166</b>	<b>9 021 983</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 022 166</b>	<b>9 030 983</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 585 128	10 075 255
Øvrig langsiktig gjeld		777 787	681 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 362 915</b>	<b>10 756 555</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 362 915</b>	<b>10 756 555</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		198 246	198 801
Leverandørgjeld		247 726	330 851
Skyldige offentlige avgifter		28 135	14 080
Annen kortsiktig gjeld		88 722	18 715
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>562 829</b>	<b>562 447</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 925 744</b>	<b>11 319 002</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 947 910</b>	<b>20 349 985</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 407504

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: 08.05.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 27.05.2023



Organisasjonsnr: 950 016 973  
GUDEBERG BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 686 620	4 678 020
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 686 620</b>	<b>4 678 020</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		384 160	311 552
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		81 159	72 883
Annen driftskostnad		3 982 461	3 418 458
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 447 779</b>	<b>3 802 893</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>238 841</b>	<b>875 127</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		42 923	31 522
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>42 923</b>	<b>31 522</b>
Annen finanskostnad		290 581	244 841
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>290 581</b>	<b>244 841</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-247 658</b>	<b>-213 319</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-8 817</b>	<b>661 808</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-8 817</b>	<b>661 808</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-8 817</b>	<b>661 808</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-8 817</b>	<b>661 808</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 817	661 808
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-8 817</b>	<b>661 808</b>



Organisasjonsnr: 950 016 973  
GUDEBERG BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 015 622	16 015 622
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 391 556	1 307 222
Sum varige driftsmidler		17 407 178	17 322 844
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		96 970	
Sum finansielle anleggsmidler		96 970	0
Sum anleggsmidler		17 504 148	17 322 844
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		45 810	43 110
Sum fordringer		45 810	43 110
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 397 952	2 984 031
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 397 952	2 984 031
Sum omløpsmidler		2 443 762	3 027 141
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 947 910</b>	<b>20 349 985</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		9 000	9 000



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>9 000</b>	<b>9 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	9 013 166	9 021 983
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>9 013 166</b>	<b>9 021 983</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9 022 166</b>	<b>9 030 983</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 585 128	10 075 255
Øvrig langsiktig gjeld	777 787	681 300
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>10 362 915</b>	<b>10 756 555</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>10 362 915</b>	<b>10 756 555</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	198 246	198 801
Leverandørgjeld	247 726	330 851
Skyldige offentlige avgifter	28 135	14 080
Annen kortsiktig gjeld	88 722	18 715
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>562 829</b>	<b>562 447</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>10 925 744</b>	<b>11 319 002</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>19 947 910</b>	<b>20 349 985</b>



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 2023

3518 Gudeberg Borettslag





## Til andelseierne i Gudeberg Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, mandag 8. mai 2023 kl. 18:00 i Storsalen på Østsiden Eldresenter.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Gudeberg Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**





## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Gudeberg Borettslag  
avholdes mandag 8. mai 2023 kl. 18:00 i Storsalen på Østsiden Eldresenter.**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Låneopptak
- Styret har ikke mottatt noen innkomne forslag innen forslagsfristen.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 25. april 2023  
Styret i Gudeberg Borettslag

Vidar Schei

Hanne-Elisabeth Ellingsen

Tone B Lyngås

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

#### Styret

Leder	Vidar Schei	Gudeberg Allé 6
Styremedlem	Hanne-Elisabeth Ellingsen	Gudeberg Allé 4
Styremedlem	Tone B Lyngås	Gudeberg Allé 22
Varamedlem	Unni Fornes	Gudeberg Allé 10
Varamedlem	Zoran Puvatcha	Gudeberg Allé 6

#### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Vidar Schei	Gudeberg Allé 6
Varadelegert	
Tone B Lyngås	Gudeberg Allé 22

#### Valgkomiteen

Tone B Lyngås	Gudeberg Allé 22
Zoran Puvatcha	Gudeberg Allé 6
Vidar Schei	Gudeberg Allé 6

### 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. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

### 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

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

Gudeberg Borettslag har 2 vaktmestere ansatt på timebasis

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PWC Østfold.



## Styrets arbeid

Styret har hatt 5 møter i perioden, i tillegg til fortløpende samtaler. Det som har vært diskutert mest er det store prosjektet med å få byttet ut vann- og kloakkrør, og rehabiliteringen av alle bad i borettslaget. Det har vært en del arbeid med dette, i samarbeid med OBOS og OBOS prosjekt.

Underveis i dette arbeidet, har det sittende styret, sett at dette arbeidet skulle vært tatt tak i tidligere fra tidligere styrer. Dessverre har en ikke prioritert dette høyt nok, og nå er vi der at det ikke er noen vei tilbake, og må gjennomføre dette.

Regnskapet for borettslaget har noen negative bemerkninger, der driftsinntektene er lavere enn budsjettert, fordi styret ikke økte felleskostnadene foran dette året. Derfor er driftskostnadene høyere enn budsjettert, fordi det i fjoråret i var økte fyringskostnader for borettslaget. Grunnen til at styret ikke har ønsket å øke felleskostnadene, har vært på bakgrunn av de store investeringene vi har foran oss, som vil gi økte felleskostnader. Det har vært et ønske fra styrets side å vente i det lengste med å øke felleskostnadene, til vi må øke husleien på grunn av disse investeringene. Faktisk har ikke styret økt felleskostnadene noe de siste tre årene. Men som alle er informert om, blir det en økning når vi begynner på det store prosjektet.

Det er kjøpt inn nytt utstyr til vaktmester, en ny sittegressklipper, som også kan brukes til snømåking. Det er også kjøpt inn noen annet utstyr også, for en del av det utstyret vaktmester har hatt, har vært 15-20 år gammelt, og det var modent for utskiftninger.

I perioden har styret sagt opp avtalen vi hadde med et firma for rengjøring, og om snømåking om vinteren. Dette ble det informert om under fjorårets generalforsamling. Nå er det vaktmester og vaktmesters sønn, som har ansvaret for renhold av fellesarealene og snømåking, i tillegg til de faste oppdragene de har for borettslaget.

Styret har også fulgt opp en del klager som har kommet inn i forhold til TV-signaler og internett. Etter litt samtaler med Telenor, ble vi enige om å bytte ut det utstyret vi har hatt i mange år, med nytt utstyr, for det mente Telenor ville løse mye av det som beboerne klager på. Vi fikk samtidig fremforhandlet en avtale med Telenor som var billigere enn den vi hadde.

I løpet av året har styret fått en del henvendelser om tette sluk, og problemer med rør i ulike leiligheter. Det har gjort at det har vært en del rørleggere som har måttet komme og fikse opp i dette. Dette vil det nok bli mindre av fremover, når vi får nye rør og sluk i alle leiligheter.

Det har også vært en del episoder der beboere tar kontakt fordi de har hatt problemer med andre beboere i borettslaget. Dette har styreleder forsøkt å ta tak i fortløpende, men dette har allikevel blitt et økende problem. Styret vurderer nøye hva vi kommer til å gjøre fremover, hvis dette fortsetter. En skriftlig klage fra styret er en ting, men vi er usikre på om det vil løse noe, og vi har vært i dialog med Fredrikstad kommune og Politiet om dette også, og fått noen tips av disse. Foreløpig avventer vi og ser om det blir bedre, hvis ikke kommer det reaksjoner.



**Fremtidige planer:**

- Styret har først og fremst fokus på det kommende prosjektet med utskifting av vann- og kloakkrør i borettslaget, og det kommer til å ta mye av vår tid gjennom dette året, og kanskje litt inn i 2024.
- Allikevel ser styret at det i løpet av de nærmeste årene må gjøres noe med inngangspartiene i blokkene. Disse er veldig gamle, og de er trekkfulle, og må stadig repareres og sees over av vaktmester. Her bør vi nok gå til anskaffelse av sikrere dører, og bedre utstyr til å åpne dører fra egen leilighet, kanskje der en ser på skjerm hvem som ringer på. Det vil styret komme tilbake til når vi vet mer, og har hentet inn tilbud på mulige løsninger. Men det blir først om noen år.
- Ellers har vi en veldig dyktig vaktmester, som gjør en kjempeinnsats, og er veldig god å ha når det kommer til det daglige vedlikeholdet. Han holder det pent og flott rundt våre blokker og i felles arealene.

Til slutt vil styret takke alle beboerne for hyggelige tilbakemeldinger, gode innspill, men også at dere er så tålmodige med oss i styret, når dere ikke klarer å få tak i oss med det samme. Vi forsøker å følge opp så godt vi kan, men noen ganger glipper det litt for oss også.

Med vennlig hilsen

Styret i Gudeberg Borettslag



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at det var budsjettet med økning av kategori oppvarming, men felleskostnadene forble uendret.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte fyringskostnader.

### 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 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 38 000 000 til større vedlikehold som omfatter vvs-rehabilitering.

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Vi har tatt høyde for en økning på 5 % i budsjettet. Ingen endring av eiendomsskatten.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

### Forsikring

Forsikringspremien er beregnet økt med 10 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Gudeberg Borettslag.

### Lån

Gudeberg Borettslag har 1 lån i Husbanken og 1 lån i DnB.

Lånet i Husbanken er et annuitetslån med flytende rente. Renter 31.12.22: 1,39 %, løpetid 30 år – opprinnelig 2001.

Lånet i DnB er et annuitetslån med flytende rente. Renter 31.12.22: 4,85 %, løpetid 30 år – opprinnelig 2016.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Vi har tatt høyde for en økning på 5 % i budsjettet.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

### 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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Gudeberg Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Gudeberg Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Gudeberg Borettslag

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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Sarpsborg, 30. april 2023  
**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



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

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>2 464 694</b>	<b>2 234 220</b>	<b>2 464 694</b>	<b>1 880 933</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-8 817	661 808	621 521	-39 694 389
Tilbakeføring av avskrivning	15	81 159	72 883	72 883	72 883
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-165 493	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-490 127	-511 554	-508 000	-620 000
Innsk. øremerk. bankkto		-483	0	0	0
Reduksjon langsiktig fordring		0	7 337	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-583 761</b>	<b>230 474</b>	<b>186 404</b>	<b>-40 241 506</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 880 933</b>	<b>2 464 694</b>	<b>2 651 098</b>	<b>-38 360 573</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		2 443 762	3 027 141		
Kortsiktig gjeld		-562 829	-562 447		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 880 933</b>	<b>2 464 694</b>		



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 672 620	4 678 020	4 815 000	4 672 000
Andre inntekter	3	14 000	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 686 620</b>	<b>4 678 020</b>	<b>4 815 000</b>	<b>4 672 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-269 160	-196 552	-201 044	-239 861
Styrehonorar	5	-115 000	-115 000	-115 000	-120 000
Avskrivninger	15	-81 159	-72 883	-72 883	-72 883
Revisjonshonorar	6	-6 375	-5 500	-5 665	-6 693
Forretningsførerhonorar		-199 655	-194 785	-199 654	-209 636
Konsulenthonorar	7	-6 720	-3 794	-5 000	-7 000
Kontingenter		-18 000	-18 000	-18 000	-18 000
Drift og vedlikehold	8	-675 912	-394 380	-681 500	-38 261 500
Forsikringer		-276 208	-252 318	-269 980	-303 828
Kommunale avgifter	9	-717 658	-680 340	-694 288	-699 335
Energi/fyring	10	-1 360 825	-1 218 973	-1 005 736	-1 219 000
TV-anlegg/bredbånd		-544 322	-511 919	-532 827	-571 538
Andre driftskostnader	11	-176 785	-138 449	-144 452	-156 715
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 447 779</b>	<b>-3 802 893</b>	<b>-3 946 029</b>	<b>-41 885 989</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>238 841</b>	<b>875 127</b>	<b>868 971</b>	<b>-37 213 989</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	42 923	31 522	33 000	32 600
Finanskostnader	13	-290 581	-244 841	-280 450	-2 513 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-247 658</b>	<b>-213 319</b>	<b>-247 450</b>	<b>-2 480 400</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-8 817</b>	<b>661 808</b>	<b>621 521</b>	<b>-39 694 389</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	661 808		
Fra opptjent egenkapital		-8 817	0		



## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	15 846 781	15 846 781
Tomt		168 841	168 841
Andre varige driftsmidler	15	1 391 556	1 307 222
Miljøbankkonto, øremerket		96 970	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>17 504 148</b>	<b>17 322 844</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		45 810	43 110
Driftskonto OBOS-banken		897 883	1 506 084
Skattetrekkskonto OBOS-banken		17 866	8 052
Sparekonto OBOS-banken		1 482 203	1 469 896
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 443 762</b>	<b>3 027 141</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 947 910</b>	<b>20 349 985</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 90 * 100		9 000	9 000
Opptjent egenkapital		9 013 166	9 021 983
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>9 022 166</b>	<b>9 030 983</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	9 585 128	10 075 255
Borettsinnskudd	17	681 300	681 300
Avsetning bomiljøtiltak	18	96 487	0
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 362 915</b>	<b>10 756 555</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		247 726	330 851
Skyldige offentlige avgifter	19	28 135	14 080
Påløpte renter		33 507	38 622
Påløpte avdrag		164 739	160 179
Annen kortsiktig gjeld	20	88 722	18 715
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>562 829</b>	<b>562 447</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 947 910</b>	<b>20 349 985</b>



14

Gudeberg Borettslag

Pantstillelse	21	22 854 300	22 854 300
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 25.04.2023  
Styret i Gudeberg Borettslag

Vidar Schei /s/

Hanne-Elisabeth Ellingsen /s/

Tone B Lyngås /s/

**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.

**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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	3 893 400
Oppvarming	717 120
Garasje	68 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 678 920</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-6 300
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 672 620</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Innbytte gressklipper	14 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>14 000</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-193 440
Påløpte feriepenger	-21 823
Arbeidsgiveravgift	-46 567
Yrkesskadeforsikring	-782
Arbeidsklær	-6 548

**SUM PERSONALKOSTNADER** **-269 160**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 115 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 375.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 720
--	--------

**SUM KONSULENTHONORAR** **-6 720**

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

OBOS-Prosjekt AS-Forprosjekt VVS	-100 000
----------------------------------	----------

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD** **-100 000**

Drift/vedlikehold bygninger	-184 153
Drift/vedlikehold VVS	-60 464
Drift/vedlikehold elektro	-15 013
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-263 751
Drift/vedlikehold brannsikring	-42 531
Egenandel forsikring	-10 000

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-675 912**

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-179 585
Kommunale avgifter	-538 073

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-717 658**



**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-110 261
Fjernvarme	-1 250 564
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 360 825</b>

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Diverse leiekostnader/leasing	-31 188
Verktøy og redskaper	-30 519
Driftsmateriell	-8 055
Renhold ved firmaer	-57 600
Snørydding	-37 500
Andre fremmede tjenester	-1 136
Trykksaker	-3 003
Andre kontorkostnader	-298
Drivstoff biler, maskiner osv.	-1 514
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-2 281
Bankgebyr	-2 454
Velferdskostnader	-1 237
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-176 785</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 450
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 790
Kundeutbytte fra Gjensidige	28 683
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>42 923</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-223 086
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-67 468
Renter på leverandørgjeld	-27
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-290 581</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

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

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: 15****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Gressklipper nr. 1

Tilgang 2022	119 593	
Avskrevet i år	-5 980	
		113 613

Snøfreser

Tilgang 2022	45 900	
Avskrevet i år	-2 295	
		43 605

Gressklipper

Tilgang 2006	84 955	
Avskrevet tidligere	-84 954	
Avskrevet i år	-1	
		0

Vaskemaskin

Tilgang 2015	28 860	
Avskrevet tidligere	-19 962	
Avskrevet i år	-2 886	
		6 012

Brannvarslingsanlegg

Tilgang 2011	537 500	
Avskrevet tidligere	-358 330	
Avskrevet i år	-35 833	
		143 337

Garasjeanlegg

Kostpris	1 708 239	
Avskrevet tidligere	-589 086	
Avskrevet i år	-34 164	
		1 084 989

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **1 391 556**

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-81 159**



**NOTE: 16**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**DNB**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,85 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016 -7 269 000

Nedbetalt tidligere 941 893

Nedbetalt i år 163 078

-6 164 029

**Husbanken 1**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 1,39 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2001 -8 000 000

Nedbetalt tidligere 4 251 852

Nedbetalt i år 327 049

-3 421 099

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-9 585 128**

**NOTE: 17**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1976 -681 300

**SUM BORETTSINNSKUDD -681 300**

**NOTE: 18**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Tilskudd-OBOS -96 487

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -96 487**

**NOTE: 19**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -17 866

Skyldig arbeidsgiveravgift -10 269

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -28 135**

**NOTE: 20**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -21 823

Påløpte kostnader -66 899

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -88 722**



**NOTE: 21**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	681 300
Pantelån	9 585 128
Påløpte avdrag	164 739
<b>TOTALT</b>	<b>10 431 167</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	15 846 781
Tomt	168 841
<b>TOTALT</b>	<b>16 015 622</b>



## INNKOMNE FORSLAG

### A) Låneopptak

Borettslaget har ikke egne midler til renovering av bad og utskifting av vann- og kloakkrør som nå må gjennomføres. Styret ber om fullmakt til å låne inntil kr. 39 000 000,- til dette.

#### Styrets forslag til vedtak:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt til nytt låneopptak på inntil kr. 39 000 000,-. Samtidig gis fullmakt til å refinansiere eksisterende lån på ca. kr. 6 200 000,- inn i det nye låneopptaket slik at totalt låneopptak blir pålydende inntil kr. 45 200 000,-.

Generalforsamlingen vedtar samtidig at pantedokument pålydende kr. 45 200 000,- stilles som sikkerhet for ovennevnte lån, og kan tinglyses med prioritet foran fellesobligasjonen.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Hanne-Elisabeth Ellingsen Gudeberg Allé 4

**Styremedlemmer for 1 år foreslås: (Tone B. Lyngås trekker seg, hun flytter)**

Zoran Puvatcha Gudeberg Allé 6

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Varamedlem Unni Fornes Gudeberg Allé 10

2. Varamedlem Terje Brevik Gudeberg Allé 16

**C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Vidar Schei Gudeberg Allé 6

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Hanne-Elisabeth Ellingsen Gudeberg Allé 4

**D. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Hanne-Elisabeth Ellingsen Gudeberg Allé 4

Zoran Puvatcha Gudeberg Allé 6

Vidar Schei Gudeberg Allé 6

I valgkomiteen for Gudeberg Borettslag

Tone B Lyngås  
Zoran Puvatcha  
Vidar Schei



## 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og 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.



3518 Gudeberg Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel  
og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)







**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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