



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 865 289
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET LAURA GUNDERSENSGATE 3
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

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, 03.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 307 499	1 812 561
Sum inntekter		2 307 499	1 812 561
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		1 489 251	1 588 183
Sum kostnader		1 580 531	1 679 463
Driftsresultat		726 968	133 098
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 199	926
Sum finansinntekter		3 199	926
Annen finanskostnad		200 824	126 047
Sum finanskostnader		200 824	126 047
Netto finans		-197 625	-125 121
Resultat før skattekostnad		529 343	7 977
Årsresultat		529 343	7 977
Totalresultat		529 343	7 977
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		529 343	7 977
Sum overføringer og disponeringer		529 343	7 977



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		1 634 600	1 634 600
Sum varige driftsmidler		1 634 600	1 634 600
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		60 017	42 020
Sum finansielle anleggsmidler		60 017	42 020
Sum anleggsmidler		1 694 617	1 676 620
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		85 594	85 483
Sum fordringer		85 594	85 483
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		371 876	145 185
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		371 876	145 185
Sum omløpsmidler		457 470	230 668
SUM EIENDELER		2 152 087	1 907 289

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 900	3 900
Sum innskutt egenkapital		3 900	3 900
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 236 730	2 766 073
Sum opptjent egenkapital		-2 236 730	-2 766 073
Sum egenkapital		-2 232 830	-2 762 173
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 011 684	4 323 709
Øvrig langsiktig gjeld		236 637	219 911
Sum annen langsiktig gjeld		4 248 321	4 543 620
Sum langsiktig gjeld		4 248 321	4 543 620
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		37 656	953
Leverandørgjeld		98 940	124 888
Sum kortsiktig gjeld		136 596	125 842
Sum gjeld		4 384 917	4 669 462
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 152 087	1 907 289



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 483995

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 865 289
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET LAURA GUNDERSENGATE 3
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Nina Aas
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2024

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, 17.06.2024



Organisasjonsnr: 948 865 289
BORETTSLAGET LAURA GUNDERSENSGATE 3

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 307 499	1 812 561
Sum inntekter		2 307 499	1 812 561
Kostnader			
Lønnskostnad		91 280	91 280
Annen driftskostnad		1 489 251	1 588 183
Sum kostnader		1 580 531	1 679 463
Driftsresultat		726 968	133 098
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 199	926
Sum finansinntekter		3 199	926
Annen finanskostnad		200 824	126 047
Sum finanskostnader		200 824	126 047
Netto finans		-197 625	-125 121
Resultat før skattekostnad		529 343	7 977
Årsresultat		529 343	7 977
Totalresultat		529 343	7 977
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		529 343	7 977
Sum overføringer og disponeringer		529 343	7 977



Organisasjonsnr: 948 865 289
BORETTSLAGET LAURA GUNDERSENSGATE 3

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		1 634 600	1 634 600
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		60 017	42 020
Sum anleggsmidler		1 694 617	1 676 620
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			
Sum fordringer		85 594	85 483
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		371 876	145 185
Sum omløpsmidler		457 470	230 668
SUM EIENDELER		2 152 087	1 907 289
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		3 900	3 900
Sum innskutt egenkapital		3 900	3 900
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	2 236 730	2 766 073
Sum opptjent egenkapital	-2 236 730	-2 766 073
Sum egenkapital	-2 232 830	-2 762 173
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 011 684	4 323 709
Øvrig langsiktig gjeld	236 637	219 911
Sum annen langsiktig gjeld	4 248 321	4 543 620
Sum langsiktig gjeld	4 248 321	4 543 620
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	37 656	953
Leverandørgjeld	98 940	124 888
Sum kortsiktig gjeld	136 596	125 842
Sum gjeld	4 384 917	4 669 462
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 152 087	1 907 289



Organisasjonsnr: 948 865 289
BORETTSLAGET LAURA GUNDERSENGATE 3

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 224

Laura Gundersengt.3 Borettslag



Velkommen til årsmøte i Laura Gundersengt.3 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:

15. mai 2024 kl. 18:00, Fellesrommet i kjelleren i borettslaget.

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. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Laura Gundersengt.3 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Christine Kirkhorn er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christine Kirkhorn foreslått. Protokollvitner velges i møtet.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. s. 224 Årsrapport GF 24.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 80 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 80 000.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lotte Stang Aune

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anders Guntveit
- Sunniva Hillesund
- Vilde Aggvin

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ella Sandnes

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:

- Lotte Stang Aune

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Vilde Yggvin



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Reidun Synnøve Berntsen	Juveveien 12
Styremedlem	Lotte Stang Aune	Laura Gundersens Gate 3
Styremedlem	Hanne Jernsetervangen	Laura Gundersens Gate 3
Styremedlem	Vilde Krosshavn	Vøyensvingen 19 B
Varamedlem	Ella Sandnes	Laura Gundersens Gate 3

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Hanne Jernsetervangen Laura Gundersens Gate 3

Varadelegert

Lotte Stang Aune Laura Gundersens Gate 3

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post lauragundersengt3@styrerommet.no. Se Laura Gundersengt.3 Borettslags hjemmeside på vibbo.no/laura-gundersens for ytterligere informasjon. 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 Laura Gundersengt.3 Borettslag

Borettslaget består av 39 andelsleiligheter.

Laura Gundersengt.3 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948865289, og ligger i bydel St.Hanshaugen i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

217 218

Første innflytting skjedde i 1962.

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

Laura Gundersengt.3 Borettslag har ingen ansatte.



Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Antall styremøter

Styret har avholdt 8 styremøter, hvor agenda i hovedsak har dreid seg om å stabilisere økonomien, og gjennomgang av løpende saker innspilt enten fra beboerne eller styret.

Oppgradering og vedlikehold av blokka er løpende opp i styremøtene, og vi føler at vi nå har god kontroll og oversikt over økonomien, og vil fremover effektivere flere små oppgraderinger og vedlikeholdsoppgaver, samt starte prosjektering av større vedlikeholdsbehov.

De viktigste sakene:

Økning i felleskostnadene

Vi har snart tilbakelagt en tøff periode med økte kostnader i alle ledd, noe som har medført relativt hyppige økninger i felleskostnadene. Etter budsjettmøte med OBOS, er vi foreløpig i rute, og kan fremover følge vanlige indeksreguleringer så fremt ikke uforutsatte ting skjer.

Oppgradering og vedlikehold

Det er en del etterslep på oppgradering og vedlikehold i blokka, og styret vil fremover kartlegge hva som MÅ gjøres, og hva som BØR gjøres.

Heis

Heisen er gammel, og vi fikk i 2023 varsel fra Norsk Heiskontroll om utbedringer vi er nødt til å utføre. Vi har fått et tilbud i fra OTIS, og vil gå igjennom tiltakene for hva som haster mest og hva vi kan vente med. Tilbudet slik det foreligger nå er på 255 813,- Vi må ta stilling til om vi må se dette opp mot å anskaffe en ny heis. Kostnadene ved dette er mange hundre tusen, og må gå inn i en større plan. Styret kommer tilbake til dette.

Dørlås hovedinngang

Det er ofte problemer med ytterdøren vår. Vaktmester har løst dette fortløpende med bl.a. låsolje. Det er derimot ikke tilfredsstillende slik det er nå, og vi sjekker muligheten for å bytte hele låssylinderen hvis vi kan bruke nåværende nøkler. I mellomtiden er det greit å huske på at bakdøren kan benyttes om dere ikke kommer inn hovedinngangen.

Rørøppegget

Det har vært klage på vanntrykket fra enkelte leiligheter, og vi har kontaktet et firma som installerer en reduksjonsventil og et ekspansjonskar. Kostnad ved dette er ca 15 000,- + mva.

Vi har også bedt om et tilbud på service varme- og sanitæranlegget og rensing av ventilasjonskanaler.

Lysstoffrør i fellesarealer

Det vil på et tidspunkt ikke være mulig å få tak i lysstoffrør slik vi har pr i dag.



Det vil bli innhentet et anbud på hva det vil koste å skifte ut alle lysstoffrør til LED. Vi har bedt vår nye samarbeidspartner på Vaktmestertjenester, Fortrinn as å bistå oss med dette

Vinduer og balkongdører

Vi har over en lang periode hatt skifte av vinduer- og balkongdører oppe i styret. Grunnet vår sårbare økonomi har vi skjøvet på dette, og vi har også registrert at flere har reparert/pusset opp selv slik at de holder pr i dag. Dette er dog et arbeid som må prosjekteres i fremtiden, og nytt styre vil se på dette fremover.

Annet

Styret kartlegger øvrige ting som må gjøres til neste styremøte, og vil ha si mer om tingenes tilstand og planlagt fremdrift på Generalforsamlingen

Lettere vedlikehold av Fortrinn as

Som en del av avtaleinngåelsen med Fortrinn, vil de gjøre en oppgradering av fellesarealene i kjellerrommene våre.

- Fellesrom (gang og det minste fellesrommet) - Reparere skadene etter installasjon av «vannfordeler». Legge nytt panel i taket, der hvor dette er evet bort. tak og vegger blir malt lyse i fellesrommet/Styrommet
- Kjøkkenet: Gulvet slippes, og lakkas. De ødelagte hvitevarene kjøres bort
Målet er å sette det i stand for billig utleie for beboerne i Laura Gundersen gt. 3
- Uteareal: Fortrinn vil ta en befaring å avgjøre hva de kan gjøre for å få det til å se pent ut igjen

Nabovarsel

Vi har fått varsel fra BALKONGTEAM AS om Endring av bygg - utvendig - Fasade Wilhelms gate 3, 0168 OSLO. Det søkes om oppføring av 40 balkonger på fasade mot gate og mot bakgård i Wilhelms gate 3. Denne har vi godkjent.

Dialog med andre boligselskaper

Vi har hatt oppe til vurdering hva vi skal gjøre i forhold til oppgradering av EI-Bil ladere, og innhentet tilbud på ulike løsninger for dette. Pr i dag har vi to P Plasser som ivaretar behov for lading av EI Bil, men disse vil på sikt måtte skiftes ut. Dette er imidlertid en kostbar oppgradering, og vi har blitt anbefalt å samarbeide med sameie som vi deler bakgård med. Styret har hatt dialog med Styreleder Brita Ramsberg, som også har en vurdering av EI-Bil ladere. Når det blir aktuelt å prioritere dette, vil vi inngå et samarbeid med Sameiet.

Giennomgang av diverse avtaler

Vi har tatt for oss avtalene vi har med de ulike leverandørene, og de fleste skal nå være oppdatert.

Bygårdservice: Etter mye misnøye over tid, har styret besluttet å bytte til Fortrinn as, som vil overta vask og vaktmestertjenester i blokka. Vi tror og håper at kvaliteten på tjenestene, samt lettere vedlikehold vil ivaretas på en bedre måte av Fortrinn as.

Otis: Vi har serviceavtale med Otis for heisen, denne er nå oppdatert.



Securitas: Her har vi en avtale for overvåkning av sender og utrykning ved heisalarm, og har også lagt til overvåkning og utrykning av sender også ved brann.

Addsecure: Vi har sender installert både for heis og brann fra Addsecure. Siemens har nylig installert senderen for brannsikring.

Bruksoverlating ved utleie

Styret har i det siste gått igjennom oversikt over beboerne i borettslaget for å få kartlagt hvem som faktisk selv bor i blokk, og de som leier ut. Dette er gjort av bl.a. sikkerhetshensyn. Skulle noe skje, som f.eks. brann, må vi vite hvem vi skal kontakte først.

Styret minner om at ALLE som eier leilighet og ikke selv bor i Laura Gundersengt. 3 må søke om bruksoverlating. Skjema ligger i VIBBO. Ta kontakt med styret for bistand ved behov.

Bruksoverlating må søkes om i forkant av leieforholdet, og gjelder selv om det er egne barn som skal bo i leilighetene. Det er ikke lov til å leie ut mer enn 3 år, med unntak av egne barn.

Parkeringplasser og ulovlig parkering

Vi har pr. I dag 1 ledig P plass, av totalt 9 plasser. Disse er fordelt med 2 plasser for EL biler langs kortveggen på blokk, samt 1 plass langs gjerdet rett ved innkjørsel til bakgården. 6 plasser er i selve bakgården vår, og det anmodes om at alle tilpasser seg slik at det er god plass til alle. Det er lagt ut bilde på facebook over fordelingen av plassene

Jeg vet det er utfordrende i og med at vi ikke har merkede plasser. Styret vil se på dette fremover.

Ulovlig parkering i oppkjørsel til hovedinngang: Vi har problemer med at biler fra andre borettslag parkerer ulovlig i oppkjørselen vår. Det er i hovedsak leasede biler noe som er utfordrende da vi ikke får kjennskap til eier av bilen grunnet personvernreglene.

Styret har kontaktet både kommunen og politiet, veivesenet m.m. for å søke kunnskap om hvordan vi kan få bukt med dette med bl.a. borttauing.

Det er derimot ikke lovlig å taue bort biler fra privat område uten at Bymiljøetaten fysisk er til stede og ser at dette er til hinder for utrykningskjøretøy.

Vi har nå skaffet et «parkering forbudt skilt» for å se om det kan dempe på noe. Fotrinn vil bli bedt om å sette opp dette på egnet og synlig sted.

Styresammensetning og antall styremedlemmer

Det har vært utfordrende å få på plass et nytt styre, og særdeles vanskelig å få på plass en ny styreleder. Vi har jobbet mye med beboerkontakt for å få opp engasjementet for eget hjem. Vi forstår at mangelen på informasjon rundt det daglige styrearbeidet, og hva som må til i et borettslag kanskje gjør at motivasjonen for å bidra ikke er til stede, men alternativet er å leie inn eksternt styre. Styret har undersøkt hva dette vil koste, og for styreleder alene vil vi måtte bruke drøye 150 000,- og så kommer styrehonorar til hvert medlem i tillegg.

Eksternt styre vil ikke ha den samme kjennskapen til borettslaget, og vi tror at det og ikke bo i blokk er uheldig for borettslaget. Dette har vi erfaring med gjennom de to siste årene, hvor styreleder og også et av styremedlemmene nå ikke bor i Laura Gundersen gt. 3

Styrets ønske er derfor en dialog rundt hva som må til for å øke engasjementet.



Pr i dag er det 4 styremedlemmer inkl styreleder og 1varamedlem. Vi har drøftet muligheten for å begrense antall styremedlemmer, og også at for neste periode 1 av medlemmene sitter i 3 år. Dette for å få kontinuitet i styrearbeidet ved at det alltid er 1 som overlapper.

Mvh
Styret
Brl Laura Gundersensgt 3
e-mail: lauragundersensgt3@hotmail.com

Tilbakemelding fra andelseierne

Styret ønsker og oppfordrer til tilbakemeldinger og ideer fra beboerne. Ta kontakt med styret eller legg notat i styrepostkassa ved korktavla.



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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere energikostnader enn budsjettet.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 147 000 til vedlikehold som omfatter ordinær drift.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

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.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Laura Gundersengt.3 Borettslag.

Lån

Laura Gundersengt.3 Borettslag har to lån i OBOS-banken. Lånene har månedlig forfall og flytende rente på 6,14% pr 13.03.2024. Lånene løper til august 2033 og mai 2048. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret til OBOS har økt med 5,3% i 2024. 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 uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Laura Gundersensgate 3

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Laura Gundersensgate 3 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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. 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 brukere foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 4. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



BORETTSLAGET LAURA GUNDERSENGATE 3 ORG.NR. 948 865 289, KUNDENR. 224

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.	104 827	358 983	104 827	320 874
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	529 343	7 977	501 669	560 706
Fradrag for avdrag på langs. lån 18	-234 841	-261 924	-38 000	-237 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 16	-77 184	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-1 271	-209	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	216 047	-254 156	463 669	323 706
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	320 874	104 826	568 496	644 580
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:				
Omløpsmidler	457 470	230 668		
Kortsiktig gjeld	-136 596	-125 842		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	320 874	104 826		



BORETTSLAGET LAURA GUNDERSENGATE 3 ORG.NR. 948 865 289, KUNDENR. 224

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		367 615	332 970	349 668	381 108
Innkrevde felleskostnader	2	1 862 300	1 478 231	1 864 332	1 981 892
Andre inntekter	3	400	1 360	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 230 315	1 812 561	2 214 000	2 363 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 280	-11 280	-11 280	-11 280
Styrehonorar	5	-80 000	-80 000	-80 000	-80 000
Revisjonshonorar	6	-8 000	-7 500	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-79 330	-76 130	-79 937	-84 100
Konsulenthonorar	7	-14 281	-22 393	-10 000	-20 000
Kontingenter		-7 800	-7 800	-7 800	0
Drift og vedlikehold	8	-104 212	-215 744	-122 000	-147 000
Forsikringer		-81 681	-74 126	-81 600	-90 000
Festeavgift		-100	-100	-100	-100
Kommunale avgifter	9	-232 749	-189 012	-216 830	-272 314
Energi/fyring	10	-420 043	-467 219	-527 500	-522 500
TV-anlegg/bredbånd		-317 221	-292 387	-313 084	-340 000
Andre driftskostnader	11	-223 833	-235 773	-246 800	-227 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 580 531	-1 679 463	-1 702 931	-1 800 794
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		649 784	133 098	511 069	562 206
Innbetalt andel fellesgjeld		77 184	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		726 968	133 098	511 069	562 206
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	3 199	926	0	1 000
Finanskostnader	13	-200 824	-126 047	-9 400	-2 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-197 625	-125 121	-9 400	-1 500
ÅRSRESULTAT		529 343	7 977	501 669	560 706
Overføringer:					
Til annen egenkapital		529 343	7 977		



BORETTSLAGET LAURA GUNDERSENSGATE 3
ORG.NR. 948 865 289, KUNDENR. 224

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	1 634 600	1 634 600
Miljøbankkonto, øremerket		60 017	42 020
SUM ANLEGGSMIDLER		1 694 617	1 676 620
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		84 810	84 551
Andre kortsiktige fordringer	15	784	932
Driftskonto OBOS-banken		158 279	122 777
Sparekonto OBOS-banken		213 597	22 408
SUM OMLØPSMIDLER		457 470	230 668
SUM EIENDELER		2 152 087	1 907 289
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 39 * 100		3 900	3 900
Annen egenkapital	16, 17	-2 236 730	-2 766 073
SUM EGENKAPITAL		-2 232 830	-2 762 173
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	4 011 684	4 323 709
Borettsinnskudd	19	178 100	178 100
Avsetning bomiljøtiltak	20	58 537	41 811
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 248 321	4 543 620
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		98 940	124 888
Påløpte renter		19 202	953
Påløpte avdrag		18 454	0
Annen kortsiktig gjeld		0	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		136 596	125 842
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 152 087	1 907 289



13

Laura Gundersengt.3 Borettslag

Pantstillelse	21	7 922 800	7 200 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 03.04.2024**Styret i Borettslaget Laura Gundersensgate 3**

Reidun Synnøve Berntsen /s/

Hanne Jernsetervangen /s/

Lotte Stang Aune /s/

Vilde Krosshavn /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.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.

Vedlegg 1

18 av 27

s. 224 Årsrapport GF 24.pdf



Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 458 094
Kabel-TV	314 262
Parkeringsleie	90 800
Eiendomsskatt	7 944
Kapitalkostnader på IN-lån	360 013
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	7 602
Overført til kapitalkostnader	-367 615
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 871 100

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-8 800
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 862 300

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Ei-bil	400
SUM ANDRE INNTEKTER	400

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-11 280
SUM PERSONALKOSTNADER	-11 280

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 80 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

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

Juridisk bistand	-2 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 031
SUM KONSULENTHONORAR	-14 281

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold heisanlegg	-13 042
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 118
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-74 051
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-104 212

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-7 955
Vann- og avløpsavgift	-163 592
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-61 075
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-232 749

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-46 501
Strøm oljefyr el.bereder	-2 368
Fjernvarme	-371 174
SUM ENERGI / FYRING	-420 043

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 635
Lyspærer og sikringer	-2 061
Vaktmestertjenester	-205 567
Vakthold	-7 943
Andre fremmede tjenester	-634
Trykksaker	-14
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kontorkostnader	-52
Bank- og kortgebyr	-2 429
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-223 833

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	739
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 460
SUM FINANSINNTEKTER	3 199

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-151 276
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-49 548
SUM FINANSKOSTNADER	-200 824

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1962	1 634 600
SUM BYGNINGER	1 634 600

Eiendommen er festet fra OBOS

Gnr.217/bnr.218

Tomten er festet av OBOS i 99 år fra 1960.

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

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN-lån	784
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	784

NOTE: 16**ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-2 451 163
Egenkapital fra IN tidligere	362 725
Egenkapital fra IN 2023	77 184
Reduksjon EK fra IN	-225 476
SUM UDEKKET TAP	-2 236 730

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

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

**NOTE: 17****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-1 161 000	
Nedbetalt tidligere	213 578	
Nedbetalt i år	18 502	
		-928 920

OBOS boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,99 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig, 2008	-6 000 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 633 488	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	216 339	
Nedbetalt tidligere, IN	362 725	
Nedbetalt i år, IN	77 184	
		-2 710 264

OSLO KOMMUNE

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 0,00 %. Løpetiden er 0 år.

Opprinnelig 1900	-372 500	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-372 500

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-4 011 684
------------------------------------	-------------------

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1962	-172 200
Tilleggsinnbetalt 2006	-5 900

SUM BORETTSINNSKUDD	-178 100
----------------------------	-----------------

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-58 537
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-58 537
-----------------------------------	----------------

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	178 100
Pantelån	4 011 684
Påløpte avdrag	18 454
Beregnete IN-forpliktelser	214 433
TOTALT	4 422 671

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

Bygninger	1 634 600
TOTALT	1 634 600

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6606505. 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.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning via epost oef@obos.no vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **30.05 og 30.11** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

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

2021	Installasjon av sirkulasjonspumpe	Forbedring av varmtvann i bygget
2018	Nytt brannvarslingsanlegg	
2017	Ny avtrekksvifte	Konvertering til fjernvarme Utskiftning av radiatorventiler Utskiftning av stengekraner i kjeller
2015	Nytt låssystem (Lås og Nøkkel AS)	



2009	Oppussing	Oppussing av samtlige korridorer, søppelrom og vaske-/tørkerom. 2 Nye industri vaskemaskiner og en tørketrommel er innkjøpt
2008	Våtromsrehabilitering ferdigstilt	Innvendig kosmetisk løft av heisen Rehabiliteret kjøkken og etablert bad i kjellerlokalet Rengjøring av ventilasjonsanlegget Utskifting til stjernenett Nytt calling-system Utskifting av lamper og ledningsnett i fellesarealene
2007	El-anlegg / Brannsikring	Oppgradering av det elektriske anlegget ved overgang til automatsikringer i fellesområdene, samt ny stigeledning til eiendommen. Utbedring av brannsikringsanlegget.
2006	Fyringsanlegg	Utskifting av fyringsanlegg.
2005	Tak / Oljetank	Taktekking og utskifting av takrenner / Utskifting av oljetank
2000	Ventilasjon	Utskifting av ventilasjonsanlegg.
1998	Balkonger	Rehabilitering av balkonger.
1992	Brannsikkerhet	Installering av felles brannvarslingsanlegg.
1988	Vinduer / Balkongdører	Utskifting av vinduer og balkongdører.
1986	Stigeledninger	Nye stigeledninger



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.05.24

Selskapsnummer: 224 Selskapsnavn: Laura Gundersengt.3 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.