



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*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, 05.05.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 950016973

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

| Beløp i: NOK   | Note | 2024              | 2023               |
|--|------|-------------------|--------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |      |                   |                    |
| <b>Inntekter</b>   |      |                   |                    |
| Annen driftsinntekt  |      | 6 240 660         | 4 669 920          |
| <b>Sum inntekter</b>   |      | <b>6 240 660</b>  | <b>4 669 920</b>   |
| <b>Kostnader</b>   |      |                   |                    |
| Lønnskostnad   |      | 499 304           | 447 902            |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |      | 106 222           | 105 982            |
| Annen driftskostnad  |      | 7 098 286         | 37 618 285         |
| <b>Sum kostnader</b>   |      | <b>7 703 812</b>  | <b>38 172 168</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>  |      | <b>-1 463 152</b> | <b>-33 502 248</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |      |                   |                    |
| Annen renteinntekt   |      | 77 520            | 76 408             |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |      | <b>77 520</b>     | <b>76 408</b>      |
| Annen finanskostnad  |      | 2 633 153         | 765 237            |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |      | <b>2 633 153</b>  | <b>765 237</b>     |
| <b>Netto finans</b>  |      | <b>-2 555 634</b> | <b>-688 829</b>    |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |      | <b>-4 018 785</b> | <b>-34 191 077</b> |
| <b>Årsresultat</b>   |      | <b>-4 018 785</b> | <b>-34 191 077</b> |
| <b>Totalresultat</b>   |      | <b>-4 018 785</b> | <b>-34 191 077</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |      |                   |                    |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |      | -4 018 785        | -34 191 077        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |      | <b>-4 018 785</b> | <b>-34 191 077</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK  | Note | 2024              | 2023              |
|---|------|-------------------|-------------------|
| <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 |      | 1 179 352         | 1 285 574         |
| Sum varige driftsmidler                                     |      | 17 194 974        | 17 301 196        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |      |                   |                   |
| Andre fordringer  |      | 162 923           | 138 499           |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |      | 162 923           | 138 499           |
| Sum anleggsmidler   |      | 17 357 897        | 17 439 695        |
| <b>Omløpsmidler</b>   |      |                   |                   |
| <b>Varer</b>  |      |                   |                   |
| Sum varer   |      | 0                 | 0                 |
| <b>Fordringer</b>   |      |                   |                   |
| Andre fordringer  |      | 134 730           | 124 200           |
| Sum fordringer  |      | 134 730           | 124 200           |
| <b>Investeringer</b>  |      |                   |                   |
| Sum investeringer   |      | 0                 | 0                 |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |      |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |      | 2 241 866         | 20 419 804        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |      | 2 241 866         | 20 419 804        |
| Sum omløpsmidler  |      | 2 376 596         | 20 544 004        |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |      | <b>19 734 493</b> | <b>37 983 700</b> |



### Balanse

| Beløp i: NOK                             | Note | 2024               | 2023               |
|--|------|--------------------|--------------------|
| <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>              |      |                    |                    |
| Udekket tap                              |      | 29 196 697         | 25 177 911         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>          |      | <b>-29 196 697</b> | <b>-25 177 911</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>                   |      | <b>-29 187 697</b> | <b>-25 168 911</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           |      | 47 218 268         | 47 917 014         |
| Øvrig langsiktig gjeld                   |      | 835 562            | 816 383            |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b>        |      | <b>48 053 830</b>  | <b>48 733 397</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>              |      | <b>48 053 830</b>  | <b>48 733 397</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>                  |      |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner           |      | 237 588            | 987 489            |
| Leverandørgjeld                          |      | 564 520            | 13 367 813         |
| Skyldige offentlige avgifter             |      | 35 211             | 36 967             |
| Annen kortsiktig gjeld                   |      | 31 040             | 26 945             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>              |      | <b>868 359</b>     | <b>14 419 214</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                         |      | <b>48 922 190</b>  | <b>63 152 611</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>          |      | <b>19 734 493</b>  | <b>37 983 700</b>  |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 402347

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

**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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.04.2025

**Grunnlag for avgivelse**

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*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, 15.05.2025



Organisasjonsnr: 950 016 973  
GUDEBERG BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

| <b>Beløp i: NOK</b>  | <b>Note</b> | <b>2024</b>       | <b>2023</b>        |
|--|-------------|-------------------|--------------------|
| <b>RESULTATREGNSKAP</b>                                      |             |                   |                    |
| <b>Inntekter</b>   |             |                   |                    |
| Annen driftsinntekt  |             | 6 240 660         | 4 669 920          |
| <b>Sum inntekter</b>   |             | <b>6 240 660</b>  | <b>4 669 920</b>   |
| <b>Kostnader</b>   |             |                   |                    |
| Lønnskostnad   |             | 499 304           | 447 902            |
| Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler |             | 106 222           | 105 982            |
| Annen driftskostnad  |             | 7 098 286         | 37 618 285         |
| <b>Sum kostnader</b>   |             | <b>7 703 812</b>  | <b>38 172 168</b>  |
| <b>Driftsresultat</b>  |             | <b>-1 463 152</b> | <b>-33 502 248</b> |
| <b>Finansinntekter og finanskostnader</b>                    |             |                   |                    |
| Annen renteinntekt   |             | 77 520            | 76 408             |
| <b>Sum finansinntekter</b>                                   |             | <b>77 520</b>     | <b>76 408</b>      |
| Annen finanskostnad  |             | 2 633 153         | 765 237            |
| <b>Sum finanskostnader</b>                                   |             | <b>2 633 153</b>  | <b>765 237</b>     |
| <b>Netto finans</b>  |             | <b>-2 555 634</b> | <b>-688 829</b>    |
| <b>Resultat før skattekostnad</b>                            |             | <b>-4 018 785</b> | <b>-34 191 077</b> |
| <b>Årsresultat</b>   |             | <b>-4 018 785</b> | <b>-34 191 077</b> |
| <b>Totalresultat</b>   |             | <b>-4 018 785</b> | <b>-34 191 077</b> |
| <b>Overføringer og disponeringer</b>                         |             |                   |                    |
| Overføringer til/fra annen egenkapital                       |             | -4 018 785        | -34 191 077        |
| <b>Sum overføringer og disponeringer</b>                     |             | <b>-4 018 785</b> | <b>-34 191 077</b> |



Organisasjonsnr: 950 016 973  
GUDEBERG BORETTSLAG

## BALANSE

| <b>Beløp i: NOK</b>   | <b>Note</b> | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| <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 |             |                   |                   |
|   |             | 1 179 352         | 1 285 574         |
| Sum varige driftsmidler                                     |             | 17 194 974        | 17 301 196        |
| <b>Finansielle anleggsmidler</b>                            |             |                   |                   |
| Andre fordringer  |             |                   |                   |
|   |             | 162 923           | 138 499           |
| Sum finansielle anleggsmidler                               |             | 162 923           | 138 499           |
| Sum anleggsmidler   |             | 17 357 897        | 17 439 695        |
| <b>Omløpsmidler</b>   |             |                   |                   |
| <b>Varer</b>  |             |                   |                   |
| Sum varer   |             | 0                 | 0                 |
| <b>Fordringer</b>   |             |                   |                   |
| Andre fordringer  |             |                   |                   |
|   |             | 134 730           | 124 200           |
| Sum fordringer  |             | 134 730           | 124 200           |
| <b>Investeringer</b>  |             |                   |                   |
| Sum investeringer   |             | 0                 | 0                 |
| <b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>                  |             |                   |                   |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende                         |             |                   |                   |
|   |             | 2 241 866         | 20 419 804        |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende                     |             | 2 241 866         | 20 419 804        |
| Sum omløpsmidler  |             | 2 376 596         | 20 544 004        |
| <b>SUM EIENDELER</b>  |             | <b>19 734 493</b> | <b>37 983 700</b> |
| <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>       |                    |                    |
| Udekket tap                       | 29 196 697         | 25 177 911         |
| <b>Sum opptjent egenkapital</b>   | <b>-29 196 697</b> | <b>-25 177 911</b> |
| <b>Sum egenkapital</b>            | <b>-29 187 697</b> | <b>-25 168 911</b> |
| <b>Gjeld</b>                      |                    |                    |
| <b>Langsiktig gjeld</b>           |                    |                    |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0                  | 0                  |
| <b>Annen langsiktig gjeld</b>     |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 47 218 268         | 47 917 014         |
| Øvrig langsiktig gjeld            | 835 562            | 816 383            |
| <b>Sum annen langsiktig gjeld</b> | <b>48 053 830</b>  | <b>48 733 397</b>  |
| <b>Sum langsiktig gjeld</b>       | <b>48 053 830</b>  | <b>48 733 397</b>  |
| <b>Kortsiktig gjeld</b>           |                    |                    |
| Gjeld til kredittinstitusjoner    | 237 588            | 987 489            |
| Leverandørgjeld                   | 564 520            | 13 367 813         |
| Skyldige offentlige avgifter      | 35 211             | 36 967             |
| Annen kortsiktig gjeld            | 31 040             | 26 945             |
| <b>Sum kortsiktig gjeld</b>       | <b>868 359</b>     | <b>14 419 214</b>  |
| <b>Sum gjeld</b>                  | <b>48 922 190</b>  | <b>63 152 611</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>   | <b>19 734 493</b>  | <b>37 983 700</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





# Årsmøte 2025

## Innkalling

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:

28. april 2025 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. 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 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Eirik Karlsen 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

Velges under 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 udekket tap

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til udekket tap.

#### **Vedlegg**

- 1. Revisjonsberetning for Gudeberg Borettslag - 2024.pdf
- 2. 3518 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 140 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 140 000

Sak 7

### **Valg av tillitsvalgte**



## Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hanne-Elisabeth Enger Ellingsen

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Terje Brevik

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gina Melanie Sekkelsten

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-Elisabeth Enger Ellingsen

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Trond Johansen



## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid i 2024 – økonomiske utfordringer, tiltak og prosjekter

Styret i Gudeberg Borettslag har også i 2024 hatt høye ambisjoner om å gjennomføre tiltak og prosjekter som skal øke trivselen, sikre god økonomi og ivareta borettslagets langsiktige verdi. Borettslagets økonomiske situasjon har imidlertid vært utfordrende og har satt klare begrensninger for hva styret har kunnet realisere.

Innledningen av 2025 har derfor vært preget av arbeidet med å finne løsninger som begrenser økningen i felleskostnadene. Styret inngikk en avtale om fem års avdragsfrihet på eksisterende lån, samt en forlengelse av låneperioden. Likevel var dessverre ikke dette tilstrekkelig til å holde økningen i felleskostnadene på det nivået styret ønsket.

Styret arbeider nå aktivt med å få på plass finansiering av flere større og viktige prosjekter:

- Bytte av vinduer og verandadører i en rekke leiligheter
- Rensing og forbedring av radiatorene, som på sikt vil redusere borettslagets oppvarmingskostnader
- Utbedring og modernisering av inngangspartiene i blokkene
- Etablering av ladepunkter for elbiler
- Oppgradering av belysning i fellesarealer med bevegelsessensorer i oppganger, kjellere og på loft

Arbeidet med disse prosjektene blir dessverre ikke ferdig i tide til generalforsamlingen i slutten av april. Styret vil derfor innkalle til et ekstraordinært møte senere i 2025, hvor beboerne vil få anledning til å ta stilling til tiltakene. Disse prosjektene har som mål å redusere borettslagets driftskostnader over tid, noe som vil være gunstig for alle beboere.

I tillegg har styret også arbeidet med flere mindre saker, som blant annet har handlet om orden og ryddighet i søppelskurene og fellesarealene. I tett samarbeid med vaktmesterne er fellesområdene gjennomgått, og tiltak har blitt iverksatt for å fjerne gjenstander som har tatt unødvendig plass.

Styret har også håndtert en krevende sak knyttet til problematisk atferd hos en av beboerne. Dette er en sak styret har tatt på største alvor, men dessverre har vi møtt begrensninger både i regelverket og i samarbeidet med kommunen og andre offentlige tilsynsmyndigheter. Styret jobber likevel aktivt videre med å finne mulige løsninger på dette.

Styret vil fortsette å arbeide målrettet for borettslagets beste, både økonomisk og sosialt, og ønsker å takke beboerne for godt samarbeid og forståelse i det året som har gått.



Til generalforsamlingen i Gudeberg Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gudeberg Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 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 avviklet.

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap  
7 av 18 Revisjonsberetning for Gudeberg Borettslag - 2024.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, 28. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda Kristin 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. 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 | 2024              | 2023             |
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>          |      | <b>6 124 791</b>  | <b>1 880 933</b> |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>          |      |                   |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)         |      | -4 018 785        | -34 191 077      |
| Tilbakeføring av avskrivning               | 14   | 106 222           | 105 982          |
| Tillegg for nye langsiktige lån            |      | 0                 | 45 200 000       |
| Fradrag for avdrag på langs. lån           | 16   | -698 746          | -6 868 114       |
| Innsk. øremerk. bankkto                    |      | -5 245            | -2 933           |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>       |      | <b>-4 616 554</b> | <b>4 243 858</b> |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |      | <b>1 508 237</b>  | <b>6 124 790</b> |
| <b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b> |      |                   |                  |
| Omløpsmidler                               |      | 2 376 596         | 20 544 004       |
| Kortsiktig gjeld                           |      | -868 359          | -14 419 214      |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>          |      | <b>1 508 237</b>  | <b>6 124 790</b> |



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

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2024  | Regnskap<br>2023   | Budsjett<br>2024  | Budsjett<br>2025  |
|------------------------------------|------|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                   |                    |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 6 240 660         | 4 669 920          | 6 254 000         | 7 244 799         |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>6 240 660</b>  | <b>4 669 920</b>   | <b>6 254 000</b>  | <b>7 244 799</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                    |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 3    | -379 304          | -327 902           | -330 770          | -378 000          |
| Styrehonorar                       | 4    | -120 000          | -120 000           | -120 000          | -120 000          |
| Avskrivninger                      | 14   | -106 222          | -105 982           | -81 159           | -81 000           |
| Revisjonshonorar                   | 5    | -9 625            | -8 000             | -8 500            | -10 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -219 065          | -208 040           | -219 000          | -230 000          |
| Konsulenthonorar                   | 6    | -125 410          | -10 777            | -10 000           | -50 000           |
| Kontingenter                       |      | -18 000           | -18 000            | -18 000           | -18 000           |
| Drift og vedlikehold               | 7    | -3 399 441        | -34 342 717        | -274 000          | -287 000          |
| Forsikringer                       |      | -323 331          | -303 375           | -333 712          | -343 000          |
| Kommunale avgifter                 | 8    | -1 003 172        | -907 543           | -1 055 801        | -1 186 000        |
| Energi/fyring                      | 9    | -1 417 857        | -1 283 032         | -1 310 000        | -1 380 000        |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -528 390          | -515 166           | -525 760          | -566 000          |
| Andre driftskostnader              | 10   | -53 994           | -21 636            | -79 593           | -49 000           |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-7 703 812</b> | <b>-38 172 168</b> | <b>-4 366 295</b> | <b>-4 698 000</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>-1 463 152</b> | <b>-33 502 248</b> | <b>1 887 705</b>  | <b>2 546 799</b>  |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                    |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 11   | 77 520            | 76 408             | 30 000            | 30 000            |
| Finanskostnader                    | 12   | -2 633 153        | -765 237           | -2 545 000        | -2 608 000        |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-2 555 634</b> | <b>-688 829</b>    | <b>-2 515 000</b> | <b>-2 578 000</b> |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>-4 018 785</b> | <b>-34 191 077</b> | <b>-627 295</b>   | <b>-31 201</b>    |
| Overføringer:                      |      |                   |                    |                   |                   |
| Fra opptjent egenkapital           |      | 0                 | -9 013 166         |                   |                   |
| Udekket tap                        |      | -4 018 785        | -25 177 911        |                   |                   |



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

| <b>BALANSE</b>                  |             |                    |                    |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
|                                 | <b>Note</b> | <b>2024</b>        | <b>2023</b>        |
| <b>EIENDELER</b>                |             |                    |                    |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>            |             |                    |                    |
| Bygninger                       | 13          | 15 846 781         | 15 846 781         |
| Tomt                            |             | 168 841            | 168 841            |
| Andre varige driftsmidler       | 14          | 1 179 352          | 1 285 574          |
| Miljøbankkonto, øremerket       |             | 162 923            | 138 499            |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>        |             | <b>17 357 897</b>  | <b>17 439 695</b>  |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>             |             |                    |                    |
| Forskuddsbetalte kostnader      |             | 134 730            | 124 200            |
| Driftskonto OBOS-banken         |             | 1 573 043          | 19 770 340         |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken   |             | 20 924             | 24 165             |
| Sparekonto OBOS-banken          |             | 647 899            | 625 300            |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>         |             | <b>2 376 596</b>   | <b>20 544 004</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>            |             | <b>19 734 493</b>  | <b>37 983 700</b>  |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |             |                    |                    |
| <b>EGENKAPITAL</b>              |             |                    |                    |
| Innskutt egenkapital 90 * 100   |             | 9 000              | 9 000              |
| Udekket tap                     | 15          | -29 196 697        | -25 177 911        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>          |             | <b>-29 187 697</b> | <b>-25 168 911</b> |
| <b>GJELD</b>                    |             |                    |                    |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>         |             |                    |                    |
| Pante- og gjeldsbrevlån         | 16          | 47 218 268         | 47 917 014         |
| Borettsinnskudd                 |             | 681 300            | 681 300            |
| Avsetning bomiljøtiltak         | 17          | 154 262            | 135 083            |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>     |             | <b>48 053 830</b>  | <b>48 733 397</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>         |             |                    |                    |
| Leverandørgjeld                 |             | 564 520            | 13 367 813         |
| Skyldige offentlige avgifter    | 18          | 35 211             | 36 967             |
| Påløpte renter                  |             | 83 521             | 440 998            |
| Påløpte avdrag                  |             | 154 067            | 546 491            |
| Annen kortsiktig gjeld          | 19          | 31 040             | 26 945             |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>     |             | <b>868 359</b>     | <b>14 419 214</b>  |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |             | <b>19 734 493</b>  | <b>37 983 700</b>  |
| Pantstillelse                   | 20          | 58 054 300         | 58 054 300         |
| Garantiansvar                   |             | 0                  | 0                  |

Fredrikstad, 25.03.2025  
Styret i Gudeberg Borettslag

Vidar Schei/s/

Hanne-elisabeth Ellingsen/s/

Trond Johansen/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 KLASIFISERING 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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 5 028 840        |
| Oppvarming                           | 1 156 320        |
| Garasje                              | 68 400           |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>6 253 560</b> |

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Garasje                              | -12 900          |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>6 240 660</b> |

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

|                              |                 |
|------------------------------|-----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte   | -282 180        |
| Påløpte feriepenger          | -31 040         |
| Arbeidsgiveravgift           | -61 084         |
| Yrkesskadeforsikring         | -5 000          |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-379 304</b> |

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 2023/2024, og er på kr 120 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 625.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

|  |                 |
|--|-----------------|
| OBOS Prosjekt AS                               | -42 376         |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -83 034         |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-125 410</b> |

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|   |                   |
|---|-------------------|
| Tryg Elektro                                  | -125 000          |
| OBOS Prosjekt                                 | -208 503          |
| SANS Bygg                                     | -2 726 039        |
| <b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b> | <b>-3 059 541</b> |
| Drift/vedlikehold bygninger                   | -22 386           |
| Drift/vedlikehold VVS                         | -83 850           |
| Drift/vedlikehold elektro                     | -101 478          |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg             | -1 500            |
| Drift/vedlikehold brannsikring                | -130 686          |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>               | <b>-3 399 441</b> |

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Eiendomsskatt                 | -185 760          |
| Kommunale avgifter            | -817 412          |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-1 003 172</b> |

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| Elektrisk energi           | -208 471          |
| Fjernvarme                 | -1 209 386        |
| <b>SUM ENERGI / FYRING</b> | <b>-1 417 857</b> |

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

|                                  |                |
|----------------------------------|----------------|
| Driftsmateriell                  | -25 943        |
| Andre fremmede tjenester         | -4 218         |
| Trykksaker                       | -2 607         |
| Andre kontorkostnader            | -985           |
| Drivstoff biler, maskiner osv.   | -1 801         |
| Vedlikehold biler/maskiner osv.  | -15 985        |
| Bank- og kortgebyr               | -2 455         |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-53 994</b> |

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 14 727        |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 27 844        |
| Kundeutbytte fra Gjensidige         | 32 556        |
| Andre renteinntekter                | 2 393         |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>          | <b>77 520</b> |

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Renter og gebyr på lån i Husbanken   | -138 713          |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -2 494 171        |
| Renter på leverandørgjeld            | -269              |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>           | <b>-2 633 153</b> |

**NOTE: 13****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: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

|                                |                  |           |
|--------------------------------|------------------|-----------|
| Gressklipper nr. 1             |                  |           |
| Tilgang 2022                   | 119 593          |           |
| Avskrevet tidligere            | -29 899          |           |
| Avskrevet i år                 | -23 919          | 65 775    |
| Snøfreser                      |                  |           |
| Tilgang 2022                   | 45 900           |           |
| Avskrevet tidligere            | -11 475          |           |
| Avskrevet i år                 | -9 180           | 25 245    |
| Vaskemaskin                    |                  |           |
| Tilgang 2015                   | 28 860           |           |
| Avskrevet tidligere            | -25 734          |           |
| Avskrevet i år                 | -3 126           | 0         |
| Brannvarslingsanlegg           |                  |           |
| Tilgang 2011                   | 537 500          |           |
| Avskrevet tidligere            | -429 996         |           |
| Avskrevet i år                 | -35 833          | 71 671    |
| Garasjeanlegg                  |                  |           |
| Kostpris                       | 1 708 239        |           |
| Avskrevet tidligere            | -657 414         |           |
| Avskrevet i år                 | -34 164          | 1 016 661 |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> | <b>1 179 352</b> |           |
| <b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b> | <b>-106 222</b>  |           |

**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****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,65 %. Løpetiden er 30 år.

|                     |            |            |
|---------------------|------------|------------|
| Opprinnelig 2001    | -8 000 000 |            |
| Nedbetalt tidligere | 4 889 266  |            |
| Nedbetalt i år      | 306 064    |            |
|                     |            | -2 804 670 |

OBOS-Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 30 år.

|                     |             |             |
|---------------------|-------------|-------------|
| Opprinnelig 2023    | -45 200 000 |             |
| Nedbetalt tidligere | 393 720     |             |
| Nedbetalt i år      | 392 682     |             |
|                     |             | -44 413 598 |

---

|                                    |  |                    |
|------------------------------------|--|--------------------|
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b> |  | <b>-47 218 268</b> |
|------------------------------------|--|--------------------|

---



## AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdragsvil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under. Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

| Leilighetsnr  | OBOS-Boligkreditt AS |
|---|----------------------|
| Første avdrag er 30/03-2029                         |                      |
| Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2029 |                      |
| 13, 14, 15, 28, 29, 30                              | 550                  |
| 43, 44, 45, 58, 59, 60                              | 550                  |
| 73, 74, 75, 88, 89, 90                              | 550                  |
| 10, 11, 12, 25, 26, 27                              | 800                  |
| 40, 41, 42, 55, 56, 57                              | 800                  |
| 70, 71, 72, 85, 86, 87                              | 800                  |
| 4, 5, 6, 7, 8, 9                                    | 900                  |
| 19, 20, 21, 22, 23, 24                              | 900                  |
| 34, 35, 36, 37, 38, 39                              | 900                  |
| 49, 50, 51, 52, 53, 54                              | 900                  |
| 64, 65, 66, 67, 68, 69                              | 900                  |
| 79, 80, 81, 82, 83, 84                              | 900                  |
| 1, 2, 3, 16, 17, 18                                 | 950                  |
| 31, 32, 33, 46, 47, 48                              | 950                  |
| 61, 62, 63, 76, 77, 78                              | 950                  |

## NOTE: 17

### ANNEN LANGSIKTIG GJELD

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Tilskudd-OBOS                     | -154 262        |
| <b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b> | <b>-154 262</b> |

## NOTE: 18

### SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

|   |                |
|---|----------------|
| Forskuddstrekk                          | -20 924        |
| Skyldig arbeidsgiveravgift              | -14 287        |
| <b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b> | <b>-35 211</b> |

## NOTE: 19

### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Feriepenger                       | -31 040        |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>-31 040</b> |

## NOTE: 20

### PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 681 300           |
| Pantelån        | 47 218 268        |
| Påløpte avdrag  | 154 067           |
| <b>TOTALT</b>   | <b>48 053 635</b> |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25

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](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.