



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### 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: 07.04.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*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 2025 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	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 343 089	6 240 660
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 343 089</b>	<b>6 240 660</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		512 677	499 304
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		101 114	106 222
Annen driftskostnad		4 108 168	7 098 286
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 721 959</b>	<b>7 703 812</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 621 130</b>	<b>-1 463 152</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		79 881	77 520
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>79 881</b>	<b>77 520</b>
Annen finanskostnad		2 523 339	2 633 153
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 523 339</b>	<b>2 633 153</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 443 458</b>	<b>-2 555 634</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>177 671</b>	<b>-4 018 785</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>177 671</b>	<b>-4 018 785</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>177 671</b>	<b>-4 018 785</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		177 671	-4 018 785
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>177 671</b>	<b>-4 018 785</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<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		1 078 238	1 179 352
Sum varige driftsmidler		17 093 860	17 194 974
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		195 927	162 923
Sum finansielle anleggsmidler		195 927	162 923
Sum anleggsmidler		17 289 787	17 357 897
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		166 980	134 730
Sum fordringer		166 980	134 730
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 801 137	2 241 866
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 801 137	2 241 866
Sum omløpsmidler		1 968 117	2 376 596
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 257 904</b>	<b>19 734 493</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<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		29 019 025	29 196 697
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-29 019 025</b>	<b>-29 196 697</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-29 010 025</b>	<b>-29 187 697</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		47 133 631	47 218 268
Øvrig langsiktig gjeld		863 911	835 562
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>47 997 542</b>	<b>48 053 830</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>47 997 542</b>	<b>48 053 830</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		73 378	237 588
Leverandørgjeld		130 098	564 520
Skyldige offentlige avgifter		36 723	35 211
Annen kortsiktig gjeld		30 188	31 040
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>270 387</b>	<b>868 359</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>48 267 929</b>	<b>48 922 190</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 257 904</b>	<b>19 734 493</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 370459

#### Virksomheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.04.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 04.05.2026



Organisasjonsnr: 950 016 973  
GUDEBERG BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		7 343 089	6 240 660
<b>Sum inntekter</b>		<b>7 343 089</b>	<b>6 240 660</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		512 677	499 304
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		101 114	106 222
Annen driftskostnad		4 108 168	7 098 286
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 721 959</b>	<b>7 703 812</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 621 130</b>	<b>-1 463 152</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		79 881	77 520
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>79 881</b>	<b>77 520</b>
Annen finanskostnad		2 523 339	2 633 153
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 523 339</b>	<b>2 633 153</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 443 458</b>	<b>-2 555 634</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>177 671</b>	<b>-4 018 785</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>177 671</b>	<b>-4 018 785</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>177 671</b>	<b>-4 018 785</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		177 671	-4 018 785
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>177 671</b>	<b>-4 018 785</b>



Organisasjonsnr: 950 016 973  
GUDEBERG BORETTSLAG

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</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			
		1 078 238	1 179 352
Sum varige driftsmidler		17 093 860	17 194 974
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			
		195 927	162 923
Sum finansielle anleggsmidler		195 927	162 923
Sum anleggsmidler		17 289 787	17 357 897
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
		166 980	134 730
Sum fordringer		166 980	134 730
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		1 801 137	2 241 866
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 801 137	2 241 866
Sum omløpsmidler		1 968 117	2 376 596
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 257 904</b>	<b>19 734 493</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	29 019 025	29 196 697
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-29 019 025</b>	<b>-29 196 697</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-29 010 025</b>	<b>-29 187 697</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	47 133 631	47 218 268
Øvrig langsiktig gjeld	863 911	835 562
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>47 997 542</b>	<b>48 053 830</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>47 997 542</b>	<b>48 053 830</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	73 378	237 588
Leverandørgjeld	130 098	564 520
Skyldige offentlige avgifter	36 723	35 211
Annen kortsiktig gjeld	30 188	31 040
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>270 387</b>	<b>868 359</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>48 267 929</b>	<b>48 922 190</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>19 257 904</b>	<b>19 734 493</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

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**  
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



# Årsmøte 2026

## 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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

7. april 2026 kl. 18:30, 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 møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Salg av tomt til kommunen til gang- og sykkelvei
8. Opphevelse og revisjon av styrevedtatte vaskeritider
9. Valg av tillitsvalgte
10. 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 protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Jon Jarrett Nygren er valgt.



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 reduksjon udekket tap.

#### **Vedlegg**

- 1. 3518 Årsberetning 2025 og framdriftsplan 2026.pdf
- 2. Revisjonsberetning for Gudeberg Borettslag - 2025\_.pdf
- 3. 3518 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 150 000kr



Sak 7

## Salg av tomt til kommunen til gang- og sykkelvei

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret av fått en henvendelse fra kommunen via Plan og Eiendom AS: "Som du ser av W-tegning ønsker vi å bygge på et areal som Gudeberg borettslag eier, og trenger derfor en tillatelse til dette. Vi ønsker i utgangspunktet å kjøpe dette arealet av dere for å sikre oss de nødvendige rettighetene. Vi mener dog at arealet ikke har en selvstendig økonomisk verdi da det i dag er benyttet som gangvei, og vil fortsette å bli benyttet som gangvei. Vi kan i minnelighet tilby å betale 10.000 kr for arealet. Har også lagt til en kjøpekontrakt for kjøp av arealet som er nødvendig for å gjennomføre prosjektet."

Etter uker med korrespondanse og bistand har vi fått fremforhandlet en avtale hvor borettslaget mottar 50 000kr for arealet vedlagt i saken.

### Styrets innstilling

Styret stiller seg positive til salget. Dette har ikke vesentlig verdi eller bruksverdi for borettslaget og det følger med utgifter knyttet til arealet. I tillegg må vi anerkjenne at dette kan bli ekspropriert, altså tvungen overdragelse.

### Forslag til vedtak

Borettslaget selger arealet for 50 000kr og styret inngår kontrakt med Plan og Eiendom AS for arealet til gang- og sykkelvei.

### Vedlegg

4. W-tegning 303-400 (1).pdf

5. W-tegning 303-400 (2).pdf

Sak 8

## Opphevelse og revisjon av styrevedtatte vaskeritider

Forslag fremmet av:

Bjørn Thomas Nilsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### Bakgrunn

August 2025 vedtok styret innstramminger i vaskeritidene i borettslagets fellesvaskeri. Etter mitt syn er dette et vedtak som går lenger enn det styret har grunnlag for å fastsette som vanlige ordensregler, og som urimelig begrenser andelseiernes bruk av et fellesareal.

### Begrunnelse

5 av 24



Styret kan ikke bruke sin myndighet til å innføre særregler som i realiteten fratår andelseierne en praktisk og rimelig bruk av fellesvaskeriet, særlig når borettslagets alminnelige regler om ro og nattero allerede setter grensene for hva som er akseptabel bruk.

Videre følger det av husordensreglenes punkt 3B at bruk av vaskerom skal skje etter individuelle avtaler i hver blokk. Så lenge denne regelen gjelder, kan ikke styret ensidig sette den til side ved å påtvinge hele borettslaget en felles og strengere ordning.

Vedtaket innebærer også at enkelte beboeres ønske om utvidet støyfrihet gis forrang utover det borettslagets øvrige ordensregler krever, til skade for andre andelseiere som mister en del av sin rettmessige adgang til å bruke fellesvaskeriet. Dette reiser spørsmål om vedtaket er i strid med mindretallsvernet og forbudet mot urimelig forskjellsbehandling.

## Styrets innstilling

Styrets kommentar til forslag fra Bjørn Thomas Nilsen "Opphevelse og revisjon av styrevedtatte vaskeritider:

Det har i borettslaget aldri vært tillatt å bruke vaskemaskinene i vaskeriene på søndager. De gamle regler av henholdsvis juni 1959 og senere mars 1963 må ses i sammenheng med vaskeplaner hvor den enkelte beboer fikk tildelt sin tur/vasketid. Tildelt vasketid var på mandager til fredager. Lørdager var det åpent for alle fram til kl. 15 (regler av mars 1963), og da til "småvask". Mao. vask med vaskemaskin skulle kun foregå på hverdager, og ikke søndager og helligdager. I flere av vaskeriene har det i senere tid blitt hengt opp egne oppslag om at vasking ikke skal skje på søndager.

I Gudeberg allé 2/4 praktiseres fortsatt dette med tildeling av tur/vasketid mandager til fredager. I de andre vaskeriene er det "først til mølla, først malt"-prinsippet som gjelder.

De gamle reglene uten vaskeplanen, blir da utydelige på når det kan vaskes. Med nye og oppdaterte regler er de gamle prinsippene tydeliggjort slik at det ikke skal være noen tvil om hva som gjelder.

Styret har ikke lagd og vedtatt "skjerpede vaskeritider". På lørdager er faktisk vasketiden øket til kl. 20, mot tidligere kl. 15.

Når det gjelder styrets myndighet og ansvar vises det til vedtektenes paragrafer som speiler loven

4. 4-1 (4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

8. 8-2 (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Relevant for vaskeriene er brannfare, hygiene og Lov om helligdagsfredning.

## Forslag til vedtak

«Generalforsamlingen opphever styrets vedtak om skjerpede vaskeritider, vedtatt august 2025.

Generalforsamlingen vedtar at bruk av fellesvaskeri som hovedregel skal følge borettslagets alminnelige ordensregler for nattero. Dersom det foreligger egne avtaler i den enkelte blokk, skal disse legges til grunn. Styret kan ikke fastsette generelle vaskeritider som strider mot gjeldende husordensregler eller ellers går ut over det som kan anses som vanlige ordensregler.»

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

## Roller og kandidater



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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hanne Ellingsen

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Trond Johansen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jonas Grav Rosenberg

Sak 10

### **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Hanne Ellingsen

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Trond Johansen



## Arsberetning

Hanne, Trond og Terje har fungert som styre etter årsmøtet i 2025. Læringskurven ble brå da det etter hvert dukket opp "glemte" saker. Noe av det vi har jobbet med er:

- Vi oppdaget at vi hadde 5 ledige garasjer, hvorav en hadde vært ledig lenge. Nøkler og fjernkontroller var spurløst borte. Det var også garasjeportåpnere som ikke virket lenger. Så da var det bare å bestille Viken Portservice, og de ordnet opp. Dette var uforutsette kostnader, men nå har vi inntekter på alle garasjene da alle er bortleid, og kun til beboere. En liten venteliste har vi også.
- En tilsynsrapport fra Brannvesenet "dukket" opp. Her er det bl.a. krav om nødlys og merking av rømningsveier, samt manglende HMS/internkontroll. Nødlys og merking vil bli tatt i forbindelse med prosjektet utskifting av belysning i fellesområdene.
- En annen sak som også "dukket" opp er at vi må koble om takrennedløpene slik at vannet renner ut på vår egen eiendom og ikke ned i de kommunale rørene. Her har vi fått fornyet frist for gjennomføring.
- I høst fikk vi overlevert rapporten etter ENØK-kartleggingen. Den gir et godt utgangspunkt for videre arbeider. Det viste seg at vi fyrte alt for varmt, faktisk 10 grader mer enn den normale fyringskurven. Vi satte først ned temperaturen til den normale fyringskurven, men det ble for kaldt. Nå ligger vi på pluss 5 grader. Vi måtte øke til pluss 10 grader. Det viser seg at flere av hjelpepumpene, som skal sørge for at det varme vannet bringes rundt, enten er utslitt eller virker ikke. Prosjektet for rensing og oppgradering av fyringsanlegget vil gi bedre effektivitet og forhåpentligvis lavere fyringskostnader.
- Varme & Bad AS (Engelsviken rør) har vært hos oss flere ganger. Avstengningsventiler på flere radiatorer og kaldtvannskranene til vaskemaskinene har blitt skiftet.
- Det har til tider vært klaget over mus i kjellere, loft og på verandaer. I 2025 gjorde vi en avtale med Anticimex. Det er satt ut feller fordelt på utvalgte blokker. Rapporten nå til jul var positiv da det ikke var mus eller rotter i fellene.
- Vi har hatt EL-tilsyn i fellesområdene. Det ble funnet noen mangler på et par av loftene, samt at vi ikke hadde HMS/internkontroll i orden. Manglene er rettet av Gamlebyen Elektriske og HMS/internkontroll er nå opprettet i "Styrerommet". "Styrerommet" er OBOS sin digitale plattform for borettslagsstyrene.
- HMS/internkontroll skal være et levende system. Det krever faktisk mye arbeide og tid for å holde HMS/internkontrollen oppdatert.
- Årlig gjennomgang av brannvarslingsanlegget har vi hatt. Det var bra at mange var hjemme slik at vi fikk sjekket røykvarsleren i de fleste leilighetene. Det ble noen mangler. Vi må skifte en sentral. Dette henter vi inn pris på.
- I 2025 har Råde Glass vært her og glasset inn noen verandaer. Beboerene har selv betalt kostnadene.
- Ettårsbefaring av prosjektet baderom, vann og avløp ble gjennomført i 2025. Det dukker fortsatt opp saker. Feil og mangler i forbindelse med prosjektet kan meldes her <https://sansbygg.no/reklamasjon/>
- Beklageligvis har vi vært nødt til å heve pekefingeren alt for ofte i forbindelse med søppel, avfall og renovasjon. Vi i styret synes ikke det er gøy å heve pekefingeren. Men, må vi, så må vi! Til tider har det sett for ille ut i avfallshusene. Borettslaget har fått "kjøft" av renholdsetaten for dårlig kildesortering. Resultatet er at dunkene ikke blir tømt. Dermed må vi i styret eller vaktmesteren rydde opp. En erfaring i 2025, er at når noen flytter ut av borettslaget, så blir det mye mere avfall, og uønsket avfall i avfallshusene. Vi betaler for antall liter med husholdningsavfall som dunkene våre kan ta. Derfor er det viktig at vi kildesorterer så godt vi kan, og at avfall som ikke skal i avfallshusene leveres andre steder, eller til FREVAR på Øra.



- Et sommertreff fikk vi til. Det var hyggelig, og vi prøver igjen til sommeren.
- Veggedyr i leiligheter i en av oppgangene er noe vi måtte ta tak i. Forsikringsselskap og Anticimex er på saken og følger opp.
- I Gudeberg allé 2 og 4 har vi hatt gjentatte tilfeller med kloakkvann som kommer opp av slukene i kjelleren. Årsaken er at kloakkrør i kjellergulvet og ut til offentlig kloaknett tettes igjen. Hver gang vi har hatt "spylebil" får å åpne opp, har det vist seg at proppene har bestått av mye papir. Forsikringsselskap og entreprenører er på saken og følger opp.

## Framdriftsplan

På årsmøtet i 2025 ble det informert om bl.a. kommende byggrelaterte prosjekter - vinduer og dører - varmeanlegget - belysning - EL-billading. Vi håpet på at prosjekteringen skulle vært klar høsten 2025. Det tidsskjemaet sprakk. Nå ser det ut til prosjekteringen kan være klar i april 2026. Det vil bli et ekstraordinært årsmøte om dette.

- Vinduer og verandadører (ikke dørene inn til leilighetene) ble skiftet ut rundt 1985. Dvs. etter ca 25 års bruk av de opprinnelige vinduene og verandadørene. Nå er det ca 40 år siden sist, og rundt 15 år på overtid for dagens vinduer og dører.
- Belysningen i oppgangene er moden for utskifting. Noen lamper står på hele tiden og andre tenner ikke. Det samme gjelder belysningen i kjellere og på loft. I rapporten fra branntilsynet kom det mangler på manglende nødlys og merking. Retting av dette tas i prosjektet for belysning.
- I prosjektet for varmeanlegget skal hele anlegget tappes ned og renses med rensesvæske. Det er foreslått at vi går over til termostater på hver enkelt radiator og varmemengdemålere for avlesing av varmeforbruket. Termostat på hver enkelt radiator gjør at det blir bedre regulering av varmen i leilighetene. Med varmemengdemåler på radiatoren er det en mulighet for at det kan betales for faktisk forbruk av varme, og ikke som i dag, et beregnet forbruk.
- EL-billading er ikke glemt og er noe borettslaget er pålagt å sørge for. Andre borettslag i nrområdet er allerede i mål med dette og da er det naturlig å se på erfaringene deres.
- Det har vært noen utrykninger til leiligheter og hvor entredørene har blitt brutt opp. Andre borettslag har avtale med brannvesenet om direktevarsling og nøkkelsafe. Via nøkkelsafen vil brannvesenet ha tilgang til alle dører i borettslaget. Fordelen er enklere og raskere respons. Dette kan være med på å redde et liv eller begrense skader. Det arbeides med å hente inn tilbud på direktekobling til brannvesenet og nøkkelsafer.
- Avtalen med Telenor om bredbånd og kabel-TV gikk ut i februar. Styret har begynt å sjekke ut leverandører av tjenester innen bredbånd og kabel-TV. Pris pr beboer i dag er over kr. 600/mnd pr. enhet og under det halve av hva en enebolig betaler.
- Høsten 2025 har det vært befaring med arborist. Trærne våre er sunne og friske. Evt. beskjerping må gjentas ca hvert 5. år.  
Spisslønnen (Acer platanoides), det store treet ut mot Gamlebyveien. Treet vurderes til å være i klimaksfasen, fasen før avviklingsfasen, den siste i treet livsløp. Treet har store grener ut mot Gamlebyveien. Det blir mye løv om høsten, og vaktmesterne ønsker at dette felles. Pga. størrelsen må vi bruke fagfolk til evt. felling.  
Bjerketrærne er spinkle og flere er nå blitt så høye at de i kraftig vind slår i husveggen. De bør felles. Disse kan vaktmesterne evt. felle.
- Kommunen ønsker å overta en flik av eiendommen vår opp mot rundkjøringen. Dette må behandles på generalforsamling og stemmes over med 2/3 flertall.



Dette er noen av sakene vi har jobbet med og jobber med. Mange av sakene tar tid, mye tid. Heldigvis har vi Eirik i OBOS som forretningsfører. Uten han ville det vært ekstra tungt å være en del av styret.

Mvh  
Styret  
5. mars 2026



Til generalforsamlingen i Gudeberg Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Gudeberg Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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.

Tell Norge AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum  
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 2

11 av 24 Revisjonsberetning for Gudeberg Borettslag - 2025\_.pdf  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



## 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 for MKE, 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, 5. mars 2026

**Tell Norge AS**

Linda Kristin Arvesen  
Statsautorisert revisor



## GUDEBERG BORETTSLAG ORG.NR. 950016973, KLIENTNR. 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	2025	2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 508 237</b>	<b>6 124 791</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		177 671	-4 018 785
Tilbakeføring av avskrivning	14	101 114	106 222
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-84 637	-698 746
Innsk. øremerk. bankkto		-4 655	-5 245
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>189 494</b>	<b>-4 616 554</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 697 730</b>	<b>1 508 237</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		1 968 117	2 376 596
Kortsiktig gjeld		-270 387	-868 359
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 697 730</b>	<b>1 508 237</b>



**GUDEBERG BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 950016973, KLIENTNR. 3518**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	7 224 983	6 240 660	7 245 000	7 892 326
Andre inntekter	3	118 106	0	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>7 343 089</b>	<b>6 240 660</b>	<b>7 245 000</b>	<b>7 892 326</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-372 679	-379 304	-378 000	-378 000
Styrehonorar	5	-139 998	-120 000	-120 000	-140 000
Avskrivninger	14	-101 114	-106 222	-81 000	-81 000
Revisjonshonorar	6	-10 125	-9 625	-10 000	-10 500
Forretningsførerhonorar		-227 830	-219 065	-230 000	-240 350
Konsulenthonorar		-371 672	-125 410	-50 000	-275 000
Drift og vedlikehold	7	-195 815	-3 399 441	-287 000	-474 000
Forsikringer		-344 243	-323 331	-343 000	-384 000
Kommunale avgifter	8	-968 558	-1 003 172	-1 186 000	-1 127 000
Energi/fyring	9	-1 303 613	-1 417 857	-1 380 000	-1 444 000
TV-anlegg/bredbånd		-610 722	-528 390	-566 000	-642 000
Andre driftskostnader	10	-75 589	-71 994	-67 000	-94 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 721 959</b>	<b>-7 703 812</b>	<b>-4 698 000</b>	<b>-5 289 850</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 621 130</b>	<b>-1 463 152</b>	<b>2 547 000</b>	<b>2 602 476</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	79 881	77 520	30 000	30 000
Finanskostnader	12	-2 523 339	-2 633 153	-2 608 000	-2 375 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 443 458</b>	<b>-2 555 634</b>	<b>-2 578 000</b>	<b>-2 345 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>177 671</b>	<b>-4 018 785</b>	<b>-31 000</b>	<b>257 476</b>
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-4 018 785		
Reduksjon udekket tap:		177 671	0		



**GUDEBERG BORETTSLAG**  
ORG.NR. 950016973, KLIENTNR. 3518

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	15 846 781	15 846 781
Tomt		168 841	168 841
Andre varige driftsmidler	14	1 078 238	1 179 352
Øremerkede bankinnskudd		195 927	162 923
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>17 289 787</b>	<b>17 357 897</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		166 980	134 730
Driftskonto OBOS-banken		992 335	1 573 043
Skattetrekkskonto OBOS-banken		22 370	20 924
Sparekonto OBOS-banken		786 433	647 899
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 968 117</b>	<b>2 376 596</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>19 257 904</b>	<b>19 734 493</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 90 * 100		9 000	9 000
Udekket tap	15	-29 019 025	-29 196 697
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-29 010 025</b>	<b>-29 187 697</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	47 133 631	47 218 268
Borettsinnskudd	17	681 300	681 300
Annen langsiktig gjeld		182 611	154 262
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>47 997 542</b>	<b>48 053 830</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		130 098	564 520
Skyldige offentlige avgifter	18	36 723	35 211
Påløpte renter		73 378	83 521
Påløpte avdrag		0	154 067
Annen kortsiktig gjeld	19	30 188	31 040
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>270 387</b>	<b>868 359</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>19 257 904</b>	<b>19 734 493</b>
Pantstillelse	20	53 881 300	53 881 300
Garantiansvar		0	0
Fredrikstad, 03.03.2026			
Styret i Gudeberg Borettslag			
Hanne-Elisabeth Enger Ellingsen/s/	Trond Johansen/s/	Terje Brevik/s/	



## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Oppvarming	1 242 784
Felleskostnader	5 880 599
Garasje	101 600
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>7 224 983</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNETEKTER

ENOVA	115 706
Nøkler	2 400
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>118 106</b>

## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-274 230
Påløpte feriepenger	-30 188
Arbeidsgiveravgift	-62 661
Yrkesskadeforsikring	-5 600
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-372 679</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 5

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-139 998
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-139 998</b>
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-1 033

## NOTE 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjonshonorar	-10 125
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-10 125</b>



## NOTE 7

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-29 694
Drift/vedlikehold VVS	-28 908
Drift/vedlikehold elektro	-21 908
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-17 876
Drift/vedlikehold brannsikring	-58 944
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-26 485
Egenandel forsikring	-12 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-195 815</b>

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

## NOTE 8

### KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-185 760
Kommunale avgifter	-782 798
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-968 558</b>

## NOTE 9

### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-211 704
Fjernvarme	-1 091 909
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 303 613</b>

## NOTE 10

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 133
Annet driftsmateriale	-5 837
Andre driftskostnader	-10 056
Trykksaker	-2 491
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 033
Andre kontorkostnader	-13 242
Drivstoff	-300
Vedlikehold biler/maskiner	-10 319
Kontingenter	-18 000
Bank- og kortgebyr	-2 465
Velferdskostnader	-714
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-75 589</b>

## NOTE 11

### FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	33 230
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 616
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 483
Andre renteinntekter	16 552
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>79 881</b>

## NOTE 12

### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-125 761
Pantegjeldsrenter	-2 396 246
Renter på leverandørgjeld	-1 333
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 523 339</b>

## NOTE 13

### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	3 694 680
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	12 152 101
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>15 846 781</b>

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.



## NOTE 14

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Brannvarslingsanlegg			
Tilgang 2011	537 500		
Avskrevet tidligere	-465 829		
Avskrevet i år	-35 836		
			35 835
Garasjeanlegg			
Tilgang 2011	1 708 239		
Avskrevet tidligere	-691 578		
Avskrevet i år	-34 173		
			982 488
Gressklipper			
Tilgang 2022	119 593		
Avskrevet tidligere	-53 818		
Avskrevet i år	-21 925		
			43 850
Snøfreser			
Tilgang 2022	45 900		
Avskrevet tidligere	-20 655		
Avskrevet i år	-9 180		
			16 065
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>1 078 238</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-101 114</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	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,16 %. Løpetiden er 36 år.	
Opprinnelig 2001	-8 000 000
Nedbetalt tidligere	5 195 330
Nedbetalt i år	84 637
	-2 720 033
OBOS Boligkreditt AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,09 %. Løpetiden er 30 år., avdragsfritt frem til 01.09.29	
Opprinnelig 2023	-45 200 000
Nedbetalt tidligere	786 402
Nedbetalt i år	0
	-44 413 598
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-47 133 631</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. Estimert 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

### BORETTSSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-681 300
<b>SUM BORETTSSINNSKUDD</b>	<b>-681 300</b>

**NOTE 18****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-22 370
Skyldig arbeidsgiveravgift	-14 353
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-36 723</b>

**NOTE 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-30 188
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-30 188</b>

**NOTE 20****PANTSTILLELSE**

Borettsinnskudd	681 300
Pantelån	47 133 631
<b>TOTALT</b>	<b>47 814 931</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

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



<p>W-/Grunnervestegning</p> <p>Gnr 303 bnr 400 Fredrikstad kommune</p> <p>Permanent areal: Ca. 20 kvm</p>	<p><b>Tegnforklaring</b></p> <p>21 av 24</p> <p> Eiendomsgrenser</p> <p> Gang- og sykkelvei</p>	<p>Format: A4</p> <p>Målstokk: 1:200</p> <p>Opptegning: 20250108 MS</p> <p>Kilde bakgrunnskart: Kartverket ©</p>
---	---	--



Veilegg 5



ing 303-400 (2).pdf



### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 7.04.26

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: \_\_\_\_\_



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Laberget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim