



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 952 357 271  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: RIDEHUSGATEN 2 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Avd. Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 21.04.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 568 448	1 530 132
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 568 448</b>	<b>1 530 132</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		55 708	108 648
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 856	5 856
Annen driftskostnad		780 802	692 909
<b>Sum kostnader</b>		<b>842 366</b>	<b>807 414</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>726 082</b>	<b>722 718</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 094	2 224
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 094</b>	<b>2 224</b>
Annen finanskostnad		350 061	395 102
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>350 061</b>	<b>395 102</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-348 967</b>	<b>-392 878</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>377 115</b>	<b>329 840</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>377 115</b>	<b>329 840</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>377 115</b>	<b>329 840</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>377 115</b>	<b>329 840</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		377 115	329 840
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>377 115</b>	<b>329 840</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		8 283 611	8 283 611
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		120 059	125 915
Sum varige driftsmidler		8 403 670	8 409 526
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 403 670	8 409 526
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		14 433	
Sum fordringer		14 433	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		864 665	702 935
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		864 665	702 935
Sum omløpsmidler		879 098	702 935
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 282 768</b>	<b>9 112 460</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 751 169	3 128 283
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 751 169</b>	<b>-3 128 283</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 748 769</b>	<b>-3 125 883</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		10 776 338	11 182 294
Øvrig langsiktig gjeld		998 600	998 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>11 774 938</b>	<b>12 180 894</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>11 774 938</b>	<b>12 180 894</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		188 723	
Leverandørgjeld		65 823	17 585
Skyldige offentlige avgifter			20 569
Annen kortsiktig gjeld		2 052	19 296
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>256 599</b>	<b>57 450</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 031 537</b>	<b>12 238 344</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 282 768</b>	<b>9 112 460</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224886

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 952 357 271  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: RIDEHUSGATEN 2 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Nygaardsgata 28  
1606 FREDRIKSTAD

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 952 357 271  
RIDEHUSGATEN 2 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 568 448	1 530 132
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 568 448</b>	<b>1 530 132</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		55 708	108 648
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 856	5 856
Annen driftskostnad		780 802	692 909
<b>Sum kostnader</b>		<b>842 366</b>	<b>807 414</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>726 082</b>	<b>722 718</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		1 094	2 224
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>1 094</b>	<b>2 224</b>
Annen finanskostnad		350 061	395 102
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>350 061</b>	<b>395 102</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-348 967</b>	<b>-392 878</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>377 115</b>	<b>329 840</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>377 115</b>	<b>329 840</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>377 115</b>	<b>329 840</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>377 115</b>	<b>329 840</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		377 115	329 840
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>377 115</b>	<b>329 840</b>



Organisasjonsnr: 952 357 271  
RIDEHUSGATEN 2 BORETTSLAG

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</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		8 283 611	8 283 611
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		120 059	125 915
Sum varige driftsmidler		8 403 670	8 409 526
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		8 403 670	8 409 526
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		14 433	
Sum fordringer		14 433	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		864 665	702 935
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		864 665	702 935
Sum omløpsmidler		879 098	702 935
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 282 768</b>	<b>9 112 460</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		2 400	2 400
Sum innskutt egenkapital		2 400	2 400



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	2 751 169	3 128 283
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-2 751 169</b>	<b>-3 128 283</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 748 769</b>	<b>-3 125 883</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 776 338	11 182 294
Øvrig langsiktig gjeld	998 600	998 600
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>11 774 938</b>	<b>12 180 894</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>11 774 938</b>	<b>12 180 894</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	188 723	
Leverandørgjeld	65 823	17 585
Skyldige offentlige avgifter		20 569
Annen kortsiktig gjeld	2 052	19 296
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>256 599</b>	<b>57 450</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>12 031 537</b>	<b>12 238 344</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>9 282 768</b>	<b>9 112 460</b>



Organisasjonsnr: 952 357 271  
RIDEHUSGATEN 2 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER 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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

## Note

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

## Note

5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

3569 Ridehusgaten 2 Borettslag





## Til andelseierne i Ridehusgaten 2 Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, mandag 4. april 2022 kl. 18.00 i Cafè Cicignon.**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ridehusgaten 2 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

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

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



## Innkalling til generalforsamling

---

Ordinær generalforsamling i Ridehusgaten 2 Borettslag  
avholdes mandag 4. april 2022 kl. Cafè Cicignon.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til reduksjon av udekket tap.

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret
- B) Andre godtgjørelser

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendring – valg av delegerte til OBOS Generalforsamling
- B) Frysebokser i fellesarealer

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 1 år
- D) Valg av 1 delegert(e) med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- E) Valg av valgkomité for 1 år

Fredrikstad, 10.03.2022  
Styret i Ridehusgaten 2 Borettslag

Jon Salberg    Svenn-Håvard Grønvik    May Britt Berge Nilsson    Tone Marie Olsen

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



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Jon Salberg	Ridehusgata 2C
Styremedlem	Svenn-Håvard Grønvik	Ridehusgata 2 D
Styremedlem	May Britt Berge Nilsson	Ridehusgata 2 A
Styremedlem	Tone Marie Olsen	Ridehusgata 2 C
Varamedlem	Grethe Karin Sletten	Ridehusgata 2A

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Jon Salberg	Ridehusgata 2C

Varadelegert

### Valgkomiteen

Camilla Marie Fjeldberg	Ridehusgata 2 B
Jeanett Hansen	Ridehusgata 2 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Ridehusgaten 2 Borettslag

Borettslaget består av 24 andelsleiligheter.

Ridehusgaten 2 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 952357271, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Ridehusgata 2A-D

Gårds- og bruksnummer:  
300 998

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

Ridehusgaten 2 Borettslag har 1 ansatt.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er PWC Østfold.



## Styrets arbeid

- Konfliktløsning
  - Klager vedr støy
- Sjekk av dører og vinduer
  - Flere «løse» tetningslister utbedret
- HMS arbeid
  - Frysere i fellesareal
  - Vaskemaskiner og tørketromler
  - Merking av rømningsveier
  - Registrering av fellesareal
- Dugnader
  - Vårdugnad
  - Høstdugnad
- Brannkontroll
  - Bistand og avklaring omfang
- Søknad om dyrehold
- Bistand nye andelseiere
  - Generell info. husordensregler og vedtekter
  - Postkasse-/ringeskilt
- Reforhandling lån
  - Godkjent februar 2022
- Budsjettbehandling for 2022
- Generell bistand drift og vedlikehold



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1.568.448,-. Dette er tilsvarende budsjettert.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 842.366,-.

Dette er noe høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak energikostnader.

### Resultat

Årets resultat på kr 377.115,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til reduksjon av udekket tap. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 622.499,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

Det er budsjettetert en økning på 3% av de kommunale avgiftene, mens eiendomsskatten er uendret.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettetert med en økning på 25% av energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettetert med en økning på 5%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i boligselskapet.

### Lån

Ridehusgaten 2 Borettslag har 4 lån i Nordea Bank.

Lån kr. 4.000.000,- har flytende rente, avdragsfrihet i 10 år, og deretter løpetid på 30 år.

Lån opprinnelig kr 2.275.000,- har flytende rente, og en løpetid på 30 år.

Lån opprinnelig kr 2.275.000,- har flytende rente, og en løpetid på 30 år.

Lån opprinnelig kr 4.550.000,- har fast rente, og en løpetid på 30 år.

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

### Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er budsjettetert med en økning på ca. 2,5% for 2022

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Driften i 2022 forutsetter verken nye låneopptak eller økning av felleskostnadene.

Nåværende felleskostnader vil ifølge budsjettet redusere borettslagets disponible midler, men styret mener det er forsvarlig i 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Ridehusgaten 2 Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Ridehusgaten 2 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

### *Grunnlag for konklusjonen*

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

---

### *Øvrig informasjon*

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

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

---

### *Ledelsens ansvar for årsregnskapet*

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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, 1712 Grålum

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Ridehusgaten 2 Borettslag

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

---

### *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Sarpsborg, 14. mars 2022

**PricewaterhouseCoopers AS**

*Linda K. Arvesen*

Linda K. Arvesen  
Statsautorisert revisor



## RIDEHUSGATEN 2 BORETTSLAG ORG.NR. 952 357 271, KUNDENR. 3569

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

#### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>645 485</b>	<b>696 906</b>	<b>645 485</b>	<b>622 500</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		377 115	329 840	433 300	411 500
Tilbakeføring av avskrivning	14	5 856	5 856	6 000	6 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-405 956	-387 117	-410 000	-419 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-22 985</b>	<b>-51 421</b>	<b>29 300</b>	<b>-1 500</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>622 499</b>	<b>645 485</b>	<b>674 785</b>	<b>621 000</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		879 098	702 935		
Kortsiktig gjeld		-256 599	-57 450		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>622 499</b>	<b>645 485</b>		



## RIDEHUSGATEN 2 BORETTSLAG ORG.NR. 952 357 271, KUNDENR. 3569

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 568 448	1 530 132	1 568 000	1 568 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 568 448</b>	<b>1 530 132</b>	<b>1 568 000</b>	<b>1 568 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 208	-60 148	-45 100	-45 000
Styrehonorar	4	-48 500	-48 500	-48 500	-48 500
Avskrivninger	14	-5 856	-5 856	-6 000	-6 000
Revisjonshonorar	5	-3 875	-3 875	-4 000	-4 000
Forretningsførerhonorar		-64 900	-63 005	-64 700	-66 500
Konsulenthonorar	6	-7 013	-6 570	-5 000	-6 000
Kontingenter		-4 800	-4 800	-4 800	-4 800
Drift og vedlikehold	7	-44 329	-132 946	-62 000	-66 500
Forsikringer		-46 887	-43 758	-46 000	-49 000
Kommunale avgifter	8	-178 242	-200 277	-190 600	-196 000
Energi/fyring	9	-298 468	-120 389	-181 000	-240 000
TV-anlegg/bredbånd		-119 230	-111 069	-114 000	-122 000
Andre driftskostnader	10	-13 058	-6 220	-16 000	-16 200
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-842 366</b>	<b>-807 414</b>	<b>-787 700</b>	<b>-870 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>726 082</b>	<b>722 718</b>	<b>780 300</b>	<b>697 500</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	1 094	2 224	0	0
Finanskostnader	12	-350 061	-395 102	-347 000	-286 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-348 967</b>	<b>-392 878</b>	<b>-347 000</b>	<b>-286 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>377 115</b>	<b>329 840</b>	<b>433 300</b>	<b>411 500</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		377 115	329 841		

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	8 270 967	8 270 967
Tomt		12 644	12 644
Andre varige driftsmidler	14	120 059	125 915
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>8 403 670</b>	<b>8 409 526</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	15	14 433	0
Driftskonto OBOS-banken		463 771	245 557
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	14 025
Sparekonto OBOS-banken		400 894	443 353
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>879 098</b>	<b>702 935</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>9 282 768</b>	<b>9 112 460</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 24 * 100		2 400	2 400
Udekket tap	16	-2 751 169	-3 128 283
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 748 769</b>	<b>-3 125 883</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	10 776 338	11 182 294
Borettsinnskudd	18	998 600	998 600
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>11 774 938</b>	<b>12 180 894</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		65 823	17 585
Skyldige offentlige avgifter		0	20 569
Påløpte renter		88 698	0
Påløpte avdrag		100 025	0
Annen kortsiktig gjeld	19	2 052	19 296
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>256 599</b>	<b>57 450</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>9 282 768</b>	<b>9 112 460</b>
Pantstillelse	20	14 501 000	14 501 000
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 10.03.2022  
Styret i Ridehusgaten 2 Borettslag

Jon Salberg /s/

Tone Marie Olsen /s/

May Britt Berge Nilsson /s/

Svenn-Håvard Grønvik /s/

#### **NOTE: 1**

##### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

##### **INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

##### **HOVEDREGEL FOR 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.

##### **FORDRINGER**

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

##### **SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 414 428
Oppvarming	154 020
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 568 448</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-6 837
Yrkesskadeforsikring	-371
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 208</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 48 500.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 875.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 013
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-7 013</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-8 152
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 990
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 844
Kostnader dugnader	-1 343
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-44 329</b>

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

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

Eiendomsskatt	-70 061
Kommunale avgifter	-108 182
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-178 242</b>

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

Elektrisk energi	-15 047
Fjernvarme	-283 420
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-298 468</b>

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

Container	-3 692
Verktøy og redskaper	-458
Lyspærer og sikringer	-1 023
Snørydding	-2 738
Trykksaker	-1 196
Andre kontorkostnader	-50
Porto	-332
Bank- og kortgebyr	-2 434
Velferdskostnader	-1 136
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-13 058</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	893
Andre renteinntekter	201
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 094</b>

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

Renter og gebyr på lån i Nordea	-36 988
Renter og gebyr på lån i Nordea	-39 058
Renter og gebyr på lån i Nordea	-191 213
Renter og gebyr på lån i Nordea	-82 802
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-350 061</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1983	2 586 756
Tillegg 2011	25 165
Rehabilitering 1997-1999	5 659 046
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>8 270 967</b>

Tomten ble kjøpt i med byggingen i 1983.

Gnr.300/bnr.998

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER****Søppelhus**

Tilgang 2017	146 411	
Avskrevet tidligere	-20 496	
Avskrevet i år	-5 856	
		120 059
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>120 059</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-5 856**

**NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

For mye betalte kommunale avgifter i 2021	14 433
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>14 433</b>

**NOTE: 16****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: 17****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****NORDEA**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2009	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	176 166	
Nedbetalt i år	164 436	
		-3 659 398

**NORDEA**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,30 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2011	-2 275 000	
Nedbetalt tidligere	503 415	
Nedbetalt i år	68 243	
		-1 703 342

**NORDEA**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2011	-2 275 000	
Nedbetalt tidligere	485 610	
Nedbetalt i år	67 206	
		-1 722 184

**NORDEA**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,80 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2011	-4 550 000	
Nedbetalt tidligere	752 515	
Nedbetalt i år	106 071	
		-3 691 414

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-10 776 338****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1983		-998 600
------------------	--	----------

---

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-998 600****NOTE: 19****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader		-2 052
-------------------	--	--------

---

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD** **-2 052****NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd		998 600
Pantelån		10 776 338
Påløpte avdrag		100 025
<b>TOTALT</b>		<b>11 874 963</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger		8 270 967
Tomt		12 644
<b>TOTALT</b>		<b>8 283 611</b>



## INNKOMNE FORSLAG

### A) Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

#### Forslag til vedtak:

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

### B) Frysebokser i fellesarealer. Forslag fra andelseier Jan Kåre Fjeld.

Saksfremstilling: At det etableres muligheter for installering av frysebokser som de som trenger det her i blokka kan benytte. Det er for eksempel åtte hybelleiligheter her som har ørliten plass og som trenger mer plass til oppbevaring av frysede varer. Dette må selvsagt lages en betalingsordning for de som benytter dette tilbudet. Dette forslaget aktualiseres av en «ny verden», der alt vil bli mye dyrere, ikke minst matvarer. Skal en husholdning på vanlig lønn kunne opprettholde et fortsatt rimelig fornuftig kosthold vil det være helt nødvendig med utvidet mulighet for å bevare matvarer man har hatt muligheten til å handle på tilbud. Og enmannshusholdninger er tradisjonelt adskillig dyrere enn alternativene. Slike husholdninger er det mange av i borettslaget.

Styrets innstilling: Forslaget nedstemmes. Hver enkelt andelseier må selv kunne oppbevare egne matvarer i egen leilighet.

Forslag til vedtak: Styret kan ikke se nødvendigheten av egne fryser i fellesarealene. Dette vil medføre økt brannfare og økte felleskostnader.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

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

Jon Salberg Ridehusgata 2C

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

Tone Marie Olsen Ridehusgata

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Styremedlem Svønn-Håvard Grønvik Ridehusgata 2D  
Styremedlem May Britt Berge Nilsson Ridehusgata 2A

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

1. Maria Stensvik Eriksen Ridehusgata 2B

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

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

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

I valgkomiteen for Ridehusgaten 2 Borettslag, 01.03.2022

Camilla Marie Fjeldberg /s/  
Jeanett Hansen



## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **Retningslinjer for styrearbeid**

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6627039. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### **Brannsikringsutstyr**

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo..

**Forkjøpsrett**

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

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2018 - 2018	Rensing av ventilasjon	Utført av Kanalrens AS - kr. 48.000,-
2017 - 2017	Uteområde/hage, oppgradering.	Uteområde/hager oppgradering utført av Steinar Larsen Anleggsgartneri AS.
2011 - 2012	Rehabilitering VVS,bad, fjernvarme.	Rehabilitering av VVS for hele bygget. Nye bad i alle leilighetene. Utført av AF-Gruppen med prosjektadministrasjon fra ØPAS. Ferdigstilt i 2012. Skilt overvann og kloakk, tilknytning fjernvarme.
1998 - 1998	Fasader, vinduer, isolasjon m.m.	



3569 Ridehusgaten 2 Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

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

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

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