



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 451 723
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RIDEHUSGATEN 4 BORETTSLAG AL
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
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: 04.03.2026

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, 12.03.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 952451723

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		685 512	646 728
Sum inntekter		685 512	646 728
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		459 580	375 284
Sum kostnader		482 400	398 104
Driftsresultat		203 112	248 624
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 431	7 482
Sum finansinntekter		7 431	7 482
Annen finanskostnad		62 256	69 330
Sum finanskostnader		62 256	69 330
Netto finans		-54 825	-61 848
Resultat før skattekostnad		148 287	186 776
Årsresultat		148 287	186 776
Totalresultat		148 287	186 776
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		148 287	186 776
Sum overføringer og disponeringer		148 287	186 776



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		6 303 330	6 303 330
Sum varige driftsmidler		6 303 330	6 303 330
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		17 160	13 609
Sum finansielle anleggsmidler		17 160	13 609
Sum anleggsmidler		6 320 490	6 316 939
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		64 696	18 714
Sum fordringer		64 696	18 714
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		260 241	312 876
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		260 241	312 876
Sum omløpsmidler		324 937	331 591
SUM EIENDELER		6 645 427	6 648 529

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 000	1 000
Sum innskutt egenkapital		1 000	1 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 482 012	3 333 725
Sum opptjent egenkapital		3 482 012	3 333 725
Sum egenkapital		3 483 012	3 334 725
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 819 507	1 933 547
Øvrig langsiktig gjeld		1 281 071	1 277 921
Sum annen langsiktig gjeld		3 100 578	3 211 468
Sum langsiktig gjeld		3 100 578	3 211 468
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		18 121	96 172
Leverandørgjeld		43 717	6 165
Sum kortsiktig gjeld		61 837	102 337
Sum gjeld		3 162 415	3 313 805
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 645 427	6 648 529



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 330233

Enheten

Organisasjonsnummer: 952 451 723
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: RIDEHUSGATEN 4 BORETTSLAG AL
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold
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: 04.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap 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, 11.03.2026



Organisasjonsnr: 952 451 723
RIDEHUSGATEN 4 BORETTSLAG AL

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		685 512	646 728
Sum inntekter		685 512	646 728
Kostnader			
Lønnskostnad		22 820	22 820
Annen driftskostnad		459 580	375 284
Sum kostnader		482 400	398 104
Driftsresultat		203 112	248 624
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		7 431	7 482
Sum finansinntekter		7 431	7 482
Annen finanskostnad		62 256	69 330
Sum finanskostnader		62 256	69 330
Netto finans		-54 825	-61 848
Resultat før skattekostnad		148 287	186 776
Årsresultat		148 287	186 776
Totalresultat		148 287	186 776
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		148 287	186 776
Sum overføringer og disponeringer		148 287	186 776



Organisasjonsnr: 952 451 723
RIDEHUSGATEN 4 BORETTSLAG AL

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2025** **2024**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

6 303 330 6 303 330

Sum varige driftsmidler

6 303 330 6 303 330

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

17 160 13 609

Sum finansielle

anleggsmidler

17 160 13 609

Sum anleggsmidler

6 320 490 6 316 939

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0 0

Fordringer

Andre fordringer

64 696 18 714

Sum fordringer

64 696 18 714

Investeringer

Sum investeringer

0 0

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter
og lignende

260 241 312 876

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

260 241 312 876

Sum omløpsmidler

324 937 331 591

SUM EIENDELER

6 645 427 6 648 529

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital

Annen innskutt egenkapital

1 000 1 000

Sum innskutt egenkapital

1 000 1 000

Opptjent egenkapital



Annen egenkapital	3 482 012	3 333 725
Sum opptjent egenkapital	3 482 012	3 333 725
Sum egenkapital	3 483 012	3 334 725
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 819 507	1 933 547
Øvrig langsiktig gjeld	1 281 071	1 277 921
Sum annen langsiktig gjeld	3 100 578	3 211 468
Sum langsiktig gjeld	3 100 578	3 211 468
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	18 121	96 172
Leverandørgjeld	43 717	6 165
Sum kortsiktig gjeld	61 837	102 337
Sum gjeld	3 162 415	3 313 805
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	6 645 427	6 648 529



Organisasjonsnr: 952 451 723
RIDEHUSGATEN 4 BORETTSLAG AL

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 3586

RIDEHUSGATEN 4 BORETTSLAG AL



Velkommen til årsmøte i RIDEHUSGATEN 4 BORETTSLAG AL

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:

4. mars 2026 kl. 19:00, Cafe Cicignon, Ridehusgaten 14.

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 protokollfører og minst en andelseier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallelsen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av husordensreglene
8. Klage på vedlikehold
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegat til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i RIDEHUSGATEN 4 BORETTSLAG AL



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
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltagere i møtet er registrert i en fremmøteliste 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 protokollfører og minst en andelseier 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 andelseier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjennelse av møteinnkallelsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallelsen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjennelse av årsrapport og årsregnskap for 2025
- b) Styret foreslår at årets overskudd overføres egenkapital.

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

Vedlegg
1. Årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 20.000 for perioden 2025/26.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr. 20.000



Sak 7

Endring av husordensreglene

Forslag fremmet av:

Berit Christina Sæbø

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Gjelder innledningen, uteområdet punkt 3, sikkerhet punkt 4 og fellesrom og oppganger punkt 7.

Se vedlegg

Styrets innstilling

LEGG INN NYE HUSORDENSTREGLER ALLE SIDER

Forslag til vedtak

Husordensreglene endres som foreslått.

Vedlegg

2. Forslag til årsmøtet 2026 - endring av husordensreglene (1).pdf

3. Forslag til oppdaterte husordensregler til årsmøte 4.3.2026.pdf

Sak 8

Klage på vedlikehold

Forslag fremmet av:

Gunnar Jacobsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Klage på vedlikehold av veggen mot Ove Ramms gate m.m.

Styrets innstilling

Styret lager i samarbeid med OBOS en vedlikeholdsplan som omfatter denne veggen og også andre vedlikeholdsoppgaver,

Forslag til vedtak

Som styrets innstilling. Vedlikeholdsplanen blir tilgjengeliggjort for andelseierne.

Vedlegg

4. Klage til styret.pdf



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges leder, et styremedlem samt et varamedlem.

Styremedlem Lene C. Johansen ble valgt i 2024 for 2 år og er således ikke på valg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Berit Christina Sæbø

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Astrid Meek

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Berit Skedsmo

Sak 10

Valg av delegat til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegat med vara til OBOS' generalforsamling. Delegat og varadelegat må begge være andelseiere og de velges for ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Berit Christina Sæbø

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Astrid Meek



Styrets årsrapport

Det har vært holdt seks styremøter siden forrige årsmøte.

Det ble holdt digital ekstraordinær generalforsamling i forbindelse med bytte av revisor.

Styreleder ble valgt til delegat og deltok på digital generalforsamling i OBOS.

HMS-runder og informasjon til beboerne er gjennomført i henhold til plan.

Tilsynet fra brannvesenet er inntil videre avsluttet. I brannteknisk rapport fra uavhengig konsulent var konklusjonen at det ikke må gjennomføres omfattende tiltak i forbindelse med rømmingsveier. For øvrig er alle mangler som ble påpekt av brannvesenet og i den branntekniske rapporten utbedret. Brannslukningsapparatene er byttet ut, det er montert nødlys i oppgangen, røykvarslerne i fellesområdene er flyttet med mer.

Det har blitt avholdt dugnad, hvor beboerne kunne utføre oppgavene i henhold til liste innen en bestemt dato.

Vi har fått installert mobilnøkkel på utgangsdøra, og de som ønsker det kan installere mobilnøkkel på egen dør.

Borettslaget har kjøpt inn 5 l vann til hver leilighet som oppbevares i tilfluktsrommet. Utover det må de enkelte beboerne sørge for egen beredskap.

Det har vært vannlekkasje ved kjøkkenvinduet i en av leilighetene. Denne er utbedret.

Det er observert skjeggkre, og styret har satt ut feller i fellesområdene. Det er også observert skjeggkre i to av leilighetene. En beboer plages av en støy utenfra som vi foreløpig ikke har klart å lokalisere.



Til generalforsamlingen i Ridehusgaten 4 Borettslag AL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Ridehusgaten 4 Borettslag AL 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 1

8 av 21

Årsregnskap 2025 med revisjonsberetning.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



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, 13. februar 2026
Tell Norge AS

Linda Kristin Arvesen
Statsautorisert revisor



RIDEHUSGATEN BORETTSLAG
ORG.NR. 952451723, KLIENTNR. 3586

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
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		229 254	228 771
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		148 287	186 776
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-114 040	-185 874
Innsk. øremerk. bankkto		-401	-419
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		33 846	483
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		263 100	229 254
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		324 937	331 591
Kortsiktig gjeld		-61 837	-102 337
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		263 100	229 254



RIDEHUSGATEN BORETTSLAG
ORG.NR. 952451723, KLIENTNR. 3586

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	685 512	646 728	686 000	720 000
SUM DRIFTSINNEKTER		685 512	646 728	686 000	720 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 820	0	-3 000
Styreonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	-20 000
Revisjonshonorar	5	-7 000	-6 625	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-38 035	-36 934	-39 000	-41 000
Konsulenthonorar		-60 297	-7 500	-8 000	-4 000
Drift og vedlikehold	6	-53 382	-32 178	-49 000	-40 000
Forsikringer		-44 222	-41 098	-48 000	-48 000
Kommunale avgifter	7	-127 061	-126 088	-140 000	-150 000
Energi/fyring	8	-5 985	-5 891	-7 000	-7 000
TV-anlegg/bredbånd		-77 331	-69 369	-75 000	-80 000
Andre driftskostnader	9	-46 266	-49 602	-56 000	-67 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-482 400	-398 104	-448 000	-467 000
DRIFTSRESULTAT		203 112	248 624	238 000	253 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	7 431	7 482	5 000	7 000
Finanskostnader	11	-62 256	-69 330	-101 000	-101 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-54 825	-61 848	-96 000	-94 000
ÅRSRESULTAT		148 287	186 776	142 000	159 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		148 287	186 776		



RIDEHUSGATEN BORETTSLAG
ORG.NR. 952451723, KLIENTNR. 3586

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	6 292 602	6 292 602
Tomt		10 728	10 728
Øremerkede bankinnskudd		17 160	13 609
SUM ANLEGGSMIDLER		6 320 490	6 316 939
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		21 464	18 714
Andre kortsiktige fordringer	13	43 232	0
Driftskonto OBOS-banken		168 602	224 325
Sparekonto OBOS-banken		91 639	88 551
SUM OMLØPSMIDLER		324 937	331 591
SUM EIENDELER		6 645 427	6 648 529
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 10 * 100		1 000	1 000
Opptjent egenkapital		3 482 012	3 333 725
SUM EGENKAPITAL		3 483 012	3 334 725
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	1 819 507	1 933 547
Borettsinnskudd	15	1 265 000	1 265 000
Annen langsiktig gjeld		16 071	12 921
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 100 578	3 211 468
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		43 717	6 165
Påløpte renter		18 121	20 022
Påløpte avdrag		0	76 150
SUM KORTSIKTIG GJELD		61 837	102 337
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 645 427	6 648 529
Pantstillelse	16	6 776 000	6 776 000
Garantiansvar		0	0

Fredrikstad, 13.2.2026
Styret i Ridehusgaten Borettslag

Berit Christina Sæbø /s/ Lene Cecilie Johansen /s/ Astrid Meek /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.

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.

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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	685 512
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	685 512

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 820

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 2024/2025	-20 000
SUM STYREHONORAR	-20 000

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-7 000
SUM REVISJONSHONORAR	-7 000

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 513
Drift/vedlikehold elektro	-17 750
Drift/vedlikehold heisanlegg	-21 807
Drift/vedlikehold brannsikring	-10 313
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-53 382

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

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-39 680
Kommunale avgifter	-87 381
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-127 061

**NOTE 8****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-5 985
SUM ENERGI / FYRING	-5 985

NOTE 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-34 588
Andre driftskostnader	-2 088
Trykksaker	-720
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-669
Porto	-25
Kontingenter	-2 000
Bank- og kortgebyr	-2 062
Velferdskostnader	-3 125
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-46 266

NOTE 10**FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	3 455
Renter av driftskonto i OBOS-banken	318
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 489
Andre renteinntekter	169
SUM FINANSINNTEKTER	7 431

NOTE 11**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-28 450
Pantegjeldsrenter	-8 359
Pantegjeldsrenter	-15 381
Pantegjeldsrenter	-10 067
SUM FINANSKOSTNADER	-62 256



NOTE 12

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	2 205 569
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	4 087 033
SUM BYGNINGER	6 292 602

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

NOTE 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	43 232
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	43 232

NOTE 14

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

Husbanken		
Fast rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 2,49 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2002	-2 800 000	
Nedbetalt tidligere	1 628 433	
Nedbetalt i år	66 731	
		-1 104 836

Husbanken		
Fast rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,30 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2008	-1 600 000	
Nedbetalt tidligere	1 262 299	
Nedbetalt i år	10 631	
		-327 070

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,55 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2020	-300 000	
Nedbetalt tidligere	46 893	
Nedbetalt i år	10 052	
		-243 055

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,55 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2020	-280 347	
Nedbetalt tidligere	109 175	
Nedbetalt i år	26 626	
		-144 546

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN -1 819 507

NOTE 15

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-1 265 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 265 000

NOTE 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 265 000
Pantelån	1 819 507
TOTALT	3 084 507

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

Bygninger	6 292 602
Tomt	10 728
TOTALT	6 303 330



Sak til årsmøtet i Ridehusgaten 4 Borettslag 2026

Endring av Husordensreglene.

Innledningen:

Erstatte Fredrikstad og Omegn Boligbyggelag med Oslo Bolig og Sparelag (OBOS)

Fellesrom og oppganger:

Fjerne punkt 7 om trappevask

Dette punktet lyder i dag:

7 Trappevask. Beboerne har selv ansvar for vasking. Leilighetene i 3 og 4 etasje vasker hver 2. uke, ned til neste repos. Leilighetene i 1 og 2 etasje vasker hver 3. uke, etter avtale med hverandre.

Uteområdet:

Slik er punkt 3 nå: Egen bod for husholdningsavfall og papp og papir. Dunkene med husholdningsavfall trilles ut på fortauet hver uke. Papirdunkene cirka hver måned. Informasjon om dato kommer fra kommunen. Da borettslaget ikke har egen vaktmester gjøres dette av frivillige.

Forslag til nytt punkt 3: Borettslaget har egen bod for søppel med sortering i flere fraksjoner. Dunkene trilles ut på fortauet ifølge kommunens tømmekalender. Dette gjøres av styret/frivillige da borettslaget ikke har egen vaktmester.

Sikkerhet:

Forslag til nytt punkt 4: Borettslaget har egne rutiner for å følge opp brannslukningsapparat og røykvarslere i fellesområdene.



Ridehusgaten 4

Borettslag

HUSORDENSREGLER

Disse erstatter Husordensregler fra 2010
Vedtatt på generalforsamling den 14. mars 2016, sist endret 4.3.2026

Husordensreglene er supplement til husleiekontrakten og må sees i sammenheng med denne. Tolking av husordensreglene ved tvister foretas av borettslagets styre. Tolking kan ankes inn for generalforsamlingen.

For det tilfelle at noen likevel gjør seg skyldig i overtredelse av husordensreglene og eventuelle tillegg til disse, er det nødvendig å gjøre oppmerksom på at det kan bli betraktet som vesentlig mislighold og kan føre til oppsigelse av andelseieren. Borettslaget er tilknyttet Oslo Bolig og Sparelag (OBOS).

RO OG ORDEN

1. Det skal være ro i leilighetene og gangene mellom kl. 23.00 og 06.00. Radio og fjernsyn dempes ned i samme tidsrom slik at naboer ikke forstyrres. Oppussingsarbeid som medfører sjenerende støy, banking, boring, sliping m.m., må ikke foregå på søn- og helligdager eller mellom kl. 20.00 og 07.00 på hverdager. Helligdagsfreden overholdes. (Lørdager/aftener etter kl 18.00 –og høytidsdager som Jul, påske, pinse og lignende)
2. Bruk av leiligheten til ervervsmessig musikkundervisning er bare tillatt etter avtale med de øvrige beboerne i bygningen, og etter godkjenning av styret.
3. Ved festlige sammenkomster som kan føre til mer støy en alminnelig, og som kan vare utover det tidspunkt som det vanligvis skal være ro bør man varsle naboer. Et slikt varsel tilsidesetter dog ikke det alminnelige hensyn til naboene – se punkt 1.

FELLESROM OG OPPGANGER

1. I trappeoppgangen skal det ikke plasseres noe som kan være til hinder for rømming ved en eventuell brann. Fellesboder skal holdes ryddig
2. Alle dører inn til boder, ganger og garasje skal til enhver tid være låst.
3. Det er ikke lov å oppbevare brannfarlig gass, (små propanbeholdere, gassflasker til grill etc.) og brannfarlig væske klasse A (bensin, etc.) i boder/kjeller
4. Det er ikke tillatt å lade elektriske apparater i fellesområdene inne. Det er heller ikke tillatt å oppbevare elsparkesykler der.
5. Inngangsdørene til blokken er alltid låst og har calling anlegg. Lukk aldri opp for uvedkommende.
6. Navnelapper/ navneskilt skal stå på/ved alle dører. Viktig for evt. brann og helsevesen.



BALKONGER

1. Åpen ild med fakkelbokser og lignende er ikke tillatt på balkongene.
2. Ved grilling på balkongene er kun bruk av elektrisk grill eller gassgrill tillatt.
3. Risting eller banking av tepper i trapper, vinduer eller på utsiden av egen balkong er ikke tillatt.
4. Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett, fuglenek eller kaste ut mat. Dette kan tiltrekke seg smågnagere.

UTEOMRÅDET:

1. Asfaltert fellesareal. Arealet skal ikke brukes til parkering unntatt ved av og pålessing. Fellesarealet skal ikke brukes til andre aktiviteter uten styrets samtykke.
2. Borettslaget har egen bod for oppbevaring av sykler og redskap. Boden skal til enhver tid være låst.
3. Borettslaget har egen bod for søppel med sortering i flere fraksjoner. Dunkene trilles ut på fortauet ifølge kommunens tømmekalender. Dette gjøres av styret/frivillige da borettslaget ikke har egen vaktmester.

REGLEMENT FOR TILDELING AV PARKERINGSPLASSER I CARPORTEN.

1. De 6 parkeringsplassene i borettslaget følger ikke den enkelte leilighet.
2. Ledig parkeringsplass tildeles andelseier etter ansiennitet og søknad. Det tildeles kun én parkeringsplass pr. leilighet. Foreligger det flere søkere på ledig parkeringsplass innebærer det at plassen tildeles den med lengst ansiennitet i vårt borettslag uavhengig av søknadstidspunktet.
3. Parkeringsplassen kan ikke framleies, og følger ikke automatisk leiligheten hvis den framleies.
4. Tildelt parkeringsplass tapes ikke hvis andelseier med lenger ansiennitet anskaffer bil. Sistnevnte må da vente til det blir ledig plass, og er med på tildeling etter pkt. 2.
5. Hvis en andelseier med tildelt parkeringsplass ikke lenger har behov for denne – permanent eller midlertidig – plikter vedkommende umiddelbart å orientere styret om dette, slik at plassen kan tildeles annen andelseier. Hvis man har spesielle behov som tilsier avvik fra dette – gjelder særlig ved midlertidig bortfall – så må dette fremmes for styret.
6. Styret vil anmode alle som har parkeringsplass, i perioder med knapphet på disse, å orientere om midlertidig fravær av en viss varighet, slik at andelseiere uten parkeringsplass kan "låne" denne.

SIKKERHET

1. I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat i hver leilighet.
2. Andelseier skal påse at et brannslukningsapparat medfølger leiligheten. Eier er ansvarlig for jevnlig kontroll av slukkeutstyret (pulverapparatet) i boligen.
3. Røykvarslere skal finnes i alle leiligheter, og eier er ansvarlig for at batteriene blir skiftet hvert nytt år.
4. Borettslaget har egne rutiner for å følge opp brannslukningsapparat og røykvarslere i fellesområdene.
5. Borettslaverne plikter å sørge for at håndverkere og lignende får adgang til leiligheten for reparasjoner og for tilsyn av fellesanlegg.

DYREHOLD

Det er ikke tillatt å holde reptiler, edderkopper, slanger eller ulovlig innførte dyr i leilighetene. Styret har fullmakt til å gi tillatelse til å holde katt inne, og kan gi dispensasjon ved særtilfelle at nye eiere kan ta med sin katt. Styret skal godkjenne hundehold. Søknad må fremmes før innflytting eller før hund/inne-katt anskaffes.

For hund gjelder følgende bestemmelser:

1. Eier av hunden er ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som den måtte påføre person eller eiendom, f.eks oppskraping av dører og karmen, m.v.
2. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f.eks gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve hunden fjernet, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene om klagen er berettiget.

ANTENNER

1. Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner eller lignende. Antenner som blir skrudd opp, vil bli demontert for eiers regning og risiko.

STYRET

1. Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig.



Torsdag 25-01-26

Til Styret i samsel,
Ridehusgt 4.
1606. vedlikehold

En klage fra Leieboeren i 1ste Etage
på Nord veggen mot Ole Ravnsgt.
renner mye fullig fra Takrenna
mye skatt i renna, så må gjøres da
også veggen i gårds plassen, det
samme slengen, når det regner
eller vind kassl fra løv fra trærne.

Hva tenker styret, at det blir gjort
eller ikke da, til neste generasjon!

Jeg har fullig hel godd fra taket i
Kelasje.

Vedlikehold er elendig, hva blir det!

Håber at styre tenker på bygget
blir vedlikehold eller ikke da?

Vennlig hilsen

Greinar K. Jacobsen

Pc har jeg ikke, hvis noe Spørsmål

Vedlegg 4

19 av 21

Må kontakte styret.pdf
under fire øyer da



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 4.03.26

Selskapsnummer: 3586 Selskapsnavn: RIDEHUSGATEN 4 BORETTSLAG AL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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