



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 767 007  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ARNE STANGEBYES GATE 13 B  
BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*



Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 358 020	1 192 203
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 358 020</b>	<b>1 192 203</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		198 260	70 742
Annen driftskostnad		9 230 132	1 214 728
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 428 392</b>	<b>1 285 470</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-8 070 372</b>	<b>-93 267</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		93 602	13 012
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>93 602</b>	<b>13 012</b>
Annen finanskostnad		191 347	4 824
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>191 347</b>	<b>4 824</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-97 745</b>	<b>8 188</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-8 168 117</b>	<b>-85 078</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-8 168 117</b>	<b>-85 078</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-8 168 117</b>	<b>-85 078</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 168 117	-85 078
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-8 168 117</b>	<b>-85 078</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 316 428	13 316 428
Sum varige driftsmidler		13 316 428	13 316 428
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		34 395	29 239
Sum finansielle anleggsmidler		34 395	29 239
Sum anleggsmidler		13 350 822	13 345 666
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		155 720	153 760
Sum fordringer		155 720	153 760
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 972 720	145 491
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 972 720	145 491
Sum omløpsmidler		5 128 440	299 251
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 479 262</b>	<b>13 644 917</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>1 900</b>	<b>1 900</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		125 886	8 294 003
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>125 886</b>	<b>8 294 003</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>127 786</b>	<b>8 295 903</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		12 000 000	
Øvrig langsiktig gjeld		5 285 667	5 281 618
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>17 285 667</b>	<b>5 281 618</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>17 285 667</b>	<b>5 281 618</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		179 410	
Leverandørgjeld		849 443	67 396
Skyldige offentlige avgifter		32 106	
Annen kortsiktig gjeld		4 850	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 065 809</b>	<b>67 396</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>18 351 476</b>	<b>5 349 014</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 479 262</b>	<b>13 644 917</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 450273

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 948 767 007  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: ARNE STANGEBYES GATE 13 B  
BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

#### Grunnlag for avgivelse

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

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 03.06.2025



Organisasjonsnr: 948 767 007  
ARNE STANGEBYES GATE 13 B  
BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 358 020	1 192 203
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 358 020</b>	<b>1 192 203</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		198 260	70 742
Annen driftskostnad		9 230 132	1 214 728
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 428 392</b>	<b>1 285 470</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-8 070 372</b>	<b>-93 267</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		93 602	13 012
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>93 602</b>	<b>13 012</b>
Annen finanskostnad		191 347	4 824
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>191 347</b>	<b>4 824</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-97 745</b>	<b>8 188</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-8 168 117</b>	<b>-85 078</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-8 168 117</b>	<b>-85 078</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-8 168 117</b>	<b>-85 078</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-8 168 117	-85 078
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-8 168 117</b>	<b>-85 078</b>



Organisasjonsnr: 948 767 007  
ARNE STANGEBYES GATE 13 B  
BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		13 316 428	13 316 428
Sum varige driftsmidler		13 316 428	13 316 428
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		34 395	29 239
Sum finansielle anleggsmidler		34 395	29 239
Sum anleggsmidler		13 350 822	13 345 666
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		155 720	153 760
Sum fordringer		155 720	153 760
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 972 720	145 491
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 972 720	145 491
Sum omløpsmidler		5 128 440	299 251
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 479 262</b>	<b>13 644 917</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 900	1 900
Sum innskutt egenkapital		1 900	1 900



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	125 886	8 294 003
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>125 886</b>	<b>8 294 003</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>127 786</b>	<b>8 295 903</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	12 000 000	
Øvrig langsiktig gjeld	5 285 667	5 281 618
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>17 285 667</b>	<b>5 281 618</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>17 285 667</b>	<b>5 281 618</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	179 410	
Leverandørgjeld	849 443	67 396
Skyldige offentlige avgifter	32 106	
Annen kortsiktig gjeld	4 850	
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 065 809</b>	<b>67 396</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>18 351 476</b>	<b>5 349 014</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>18 479 262</b>	<b>13 644 917</b>



Organisasjonsnr: 948 767 007  
ARNE STANGEBYES GATE 13 B  
BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 3515

ARNE STANGEBYES GATE 13 B BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i ARNE STANGEBYES GATE 13 B BORETTSLAG

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Dato for årsmøtet:

6. mai 2025 kl. 17:00, Stua, i 1.etg i Arne Stangebyesgate 13B borettslag.

### 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.

### Annen informasjon

Revisjonsberetningen blir delt ut på årsmøtet

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av husordensreglene
8. Valg av tillitsvalgte
9. Delegat/vara delegata til OBOS generalforsamling og valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i ARNE STANGEBYES GATE 13 B 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  
Ivar Hartviksen foreslås

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Som fører av protokollen ble Kine Chaparian-Ludviksen foreslått. Protokollvitner velges på årsmøtet.



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 at årets resultat dekkes av oppspart egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### **Vedlegg**

- 1. Bilder av bygget under rehabilitering.pdf
- 2. Årsberetning for 2024\_styrets forslag+.pdf
- 3. Årsregnskap 2024 red.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65 000,-

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 65 000,-



Sak 7

## Endring av husordensreglene

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styret fremmer forslag om revidering av Husordensreglene. Dette fordi en del forhold er endret gjennom vedlikeholdsprosjektet, i tillegg til behovet for oppgradering. De nye husordensregelen følger i sin helhet vedlagt

### Styrets innstilling

Styret går inn for at de reviderte husordensreglene vedtas i sin helhet

### Forslag til vedtak

Styrets innstilling vedtas

### Vedlegg

4. Reviderte husordensregler 06.05.25.pdf

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Sidsel Bogelund

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Finn Erik Berg

Sak 9

## Delegat/vara delegata til OBOS generalforsamling og valgkomite

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat til obos generalforsamling** Velges for 1 år  
Følgende stiller til valg som delegat til obos generalforsamling:

- Ivar Hartviksen



**Valg av 1 varadelegat til obos generalforsamling** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat til obos generalforsamling:

- Margaret Johannessen

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

Kandidater velges i møtet



Til generalforsamlingen i Arne Stangebyes Gate 13 B Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Arne Stangebyes Gate 13 B Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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



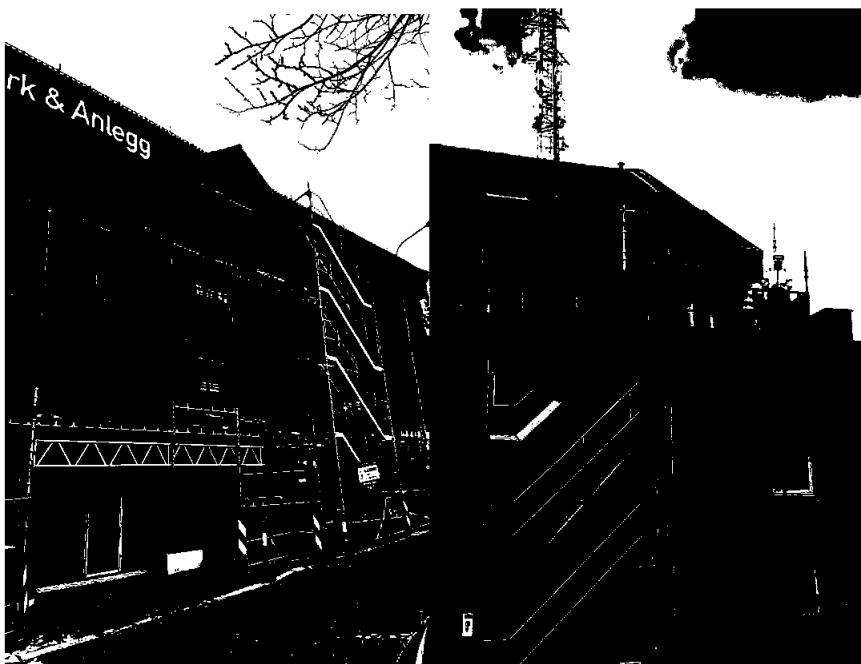
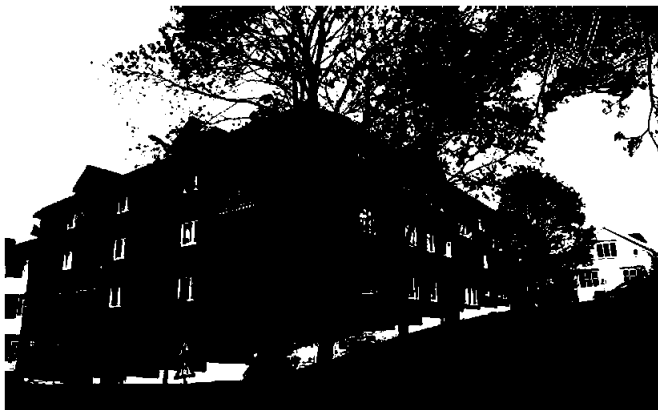
#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Sarpsborg, 29. april 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Linda Kristin Arvesen  
Statsautorisert revisor





**Årsberetning for 2024**  
**Avgitt av styret til Generalforsamlingen 06.05.2025 i**  
**Arne Stangebyes gt 13 B Borettslag**

## **Virksomheten**

Borettslagets virksomhet består i å gi andelseierne bruksrett til borettslagets boliger.

## **Lokalisering**

Borettslaget ligger i Fredrikstad kommune og er tilknyttet OBOS/Østfold. Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948 767 007. G.nr. 300, B.nr. 736.

## **Borettslagets styre har bestått av:**

Leder	Ivar Hartviksen	Arne Stangebyes gt 13 B
Nestleder	Sidsel Bogerud	Arne Stangebyes gt 13 B
Styremedlem	Margaret Johannessen	Arne Stangebyes gt 13 B
Varamedlem	Leif Steingrim Jørgensen	Arne Stangebyes gt 13 B
Varamedlem	Finn Erik Berg	Arne Stangebyes gt 13 B

## **Delegert til generalforsamlingen i OBOS**

Delegert:

Ivar Hartviksen Arne Stangebyes gt 13 B

Vara:

Margaret Johannessen Arne Stangebyes gt 13 B

## **Kjønnsfordeling**

Styret, inklusiv varamedlem, består av tre menn og to kvinner. Styret finner ikke grunn til å foreta seg noe i sakens anledning.

## **Valgkomité**

Valgkomitéen har bestått av Tuula Martinsen og Greta Krogstad.

## **Forretningsførsel**

OBOS

Storgaten 5

1607 Fredrikstad

## **Revisjon**

PricewaterhouseCoopers AS

Dikeveien 34,

1664 Fredrikstad

## **Møtevirksomhet**

I borettslaget har det vært avholdt 9 styremøter i løpet av årsmøteperioden, ett mer enn i forrige periode. Det ble i alt behandlet 58 saker (44 saker i 2023). Alle vedtak er fattet enstemmig.



## Informasjon og kontakt med beboerne

Kopi av møtereferater og informasjonsbrev er delt ut til alle beboerne for å sikre rask og korrekt informasjon. Under perioden med vedlikeholdsarbeid i borettslaget ble det delt ut arbeidsplaner minst hver 14. dag fra oktober til mars. I tillegg er det utgitt skriftlige orienteringer om noen saker. I løpet av årsmøteperioden er det avholdt tre informasjonsmøter og en ekstraordinær generalforsamling i tillegg til årsmøtet. Etter sluttført vedlikeholdsarbeid ble det i slutten av mars gjennomført dugnad og holdt «Kranselag» med oppsummering av gjennomførte tiltak og oppfølgende tiltak våren 2025. Styret har dessuten deltatt på 10 byggherremøter knyttet til vedlikeholdsarbeidet. Vår tradisjonelle rekefest ble gjennomført 17. juni i hagen, mens julebordet måtte utgå på grunn av vedlikeholdsarbeidene. Gjennom året har det vært ukentlige aktiviteter med organiserte og uorganiserte treff i stua og i hagen.

Hagen ble flittig benyttet også sommeren 2024. Det er utført et stort arbeid i hagen med blomster med videre. Dugnadsgjengen har vært ekstra flittige og bidratt aktivt til å skape fine omgivelser i hagen og økt trivsel. Ros gis også til festkomiteen. Det sosiale samholdet i borettslaget har, i år som tidligere, vært sterkt og godt.

## Oppsummering av de viktigste sakene

Hovedoppgaven for styret denne året har vært gjennomføring av det omfattende vedlikeholdsarbeidet som ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 17/6-2024. Der ble det vedtatt å ta opp inntil 12 millioner kroner i lån for utbedring av heis og vedlikehold av bygget. Lånet er avdragsfritt i fem år, fra høsten 2024. Før dette var borettslaget gjeldfritt. Med låneopptaket ble det økning av felleskostnader, fellesgjeld og gjeldsrenter.

Høsten 2024 startet borettslaget et stort vedlikeholdsprosjekt. Det omfattet:

- **Elektrisk oppgradering:** utskifting av hovedinntak av strøm, alle sikringsskap, utskifting til nytt energisparende lysarmatur i korridorer og fellesarealer.
- **Etterisolering:** Alle platedekte yttervegger ble etterisolert og platekledd med nye plater.
- **Utskifting vinduer og balkongdører:** Alle vinduer i korridorer ble skiftet ut. Balkongdører og balkongvinduer i leilighetene ble skiftet ut med nye. For tre-fire år siden ble tre fjerdedeler av vinduer i leilighetene skiftet ut, og disse ble nå utbedret for å hindre varmelekkasje.
- **Utskifting av ventilasjonsanlegget** og rengjøring av ventilasjonskanalene.
- **Reparasjon av betong i garasjekjeller**, samt maling og rengjøring i garasjen. Det skal monteres hulkiler utvendig mot kjellervegg på byggets overside for å hindre fukt. Det er årlig oppfølging fremover av betongvegger.
- **Utskifting varmtvannsberedere.** De 4 eldre varmtvannsberederne for hele borettslaget ble skiftet ut med nye.
- Ny heis. Heisen ble skiftet ut med ny, elektrisk drevet heis som bruker betydelig mindre energi.
- **Brannalarm i heissjakt og tilkobling av heis til brannalarmanlegget.**

Alle disse tiltakene er ferdig. Resultatet ble meget bra, og strømforbruket i borettslaget har blitt betydelig redusert – ned med over 80 prosent gjennom perioden desember 2024 til og med april 2025. Det var spesielt utskifting av hovedstrøminntak og varmtvannsberedere som gjorde utslaget.

I løpet av våren vil i tillegg følgende tiltak bli gjennomført:



- **Utskifting røykluke for trappoppgang.** Tilbud fra Park & Anlegg er godtatt, og det er forventet gjennomført innen 15. juli 2025.
- **Utskifting av garasjeport.** Tilbud er godtatt fra Scanmark. Tidspunkt er ennå ikke fastsatt.
- **Maling utvendig av balkongrekkverk.** Park & Anlegg skal gjennomføre dette i vår.
- **Kile for fuktsperre, utvendig ved utgangsdør.** Park & Anlegg skal gjennomføre dette i vår.

Av andre saker har følgende vært de viktigste:

1. Styret har også dette året definert trygghet og sikkerhet for beboerne som en viktig arbeidsoppgave. Det omfatter alle felt i styrearbeidet, og har lagt ekstra vekt på å sørge for at vi imøtekommer krav i lover og forskrifter, både innenfor krav til brannsikkerhet og tekniske og bygningsmessige forhold.
2. Borettslagets økonomi følges opp på alle styremøter. Ved årsskiftet 2024-2025 hadde borettslaget innestående om lag 864.600 kroner på driftskonto. Kassakreditten ble benyttet i deler av året, særlig som følge av igangsatte tiltak innenfor vedlikehold og sikkerhet. På sparekonto var det innestående om lag 4,1 millioner kroner. Det ble tatt opp pantelån på 12 millioner kroner for vedlikeholdsarbeidene, og gjennom kalenderåret 2024 ble om lag 8 millioner av dette betalt ut til entreprenørene. Styret anser borettslagets økonomi er god.
3. Styret engasjerte OBOS Prosjektavdeling i 2023 for å få en faglig gjennomgang av bygg og installasjoner, som grunnlag for å vurdere fremtidig vedlikehold og eventuelle oppgraderinger. Dette ble i 2023 fulgt opp av en energikartlegging og betongkartlegging. Styret engasjerte OBOS Prosjektavdeling til å utarbeide tilbudsdokumenter for et omfattende vedlikeholdsarbeid, og med dette som grunnlag ble omfanget av vedlikeholdprosjektet lagt frem for ekstraordinær generalforsamling den 17/6-24.
4. Brannvesenet har hatt kontroll av borettslagets rutiner og utstyr for brannvern, der vi fikk ros for godt utført arbeid. Dette har blitt fulgt opp også under vedlikeholdsarbeidet og med ekstra investeringer.
5. Styret mottok oppsigelse fra vaktmesteren, og vedtok da å omorganisere dette. Enkeltoppdrag utføres av personer i styret og ved innleie av tjenester eksternt. Rengjøringen utføres av Sidsel Bogerud etter avtalt betaling, én gang i uken. Styret er meget godt fornøyd med hvordan ordningen har fungert i dette året.
6. Ordningen med kontainer for innsamling av glass og metall, sammen med avfall-kontainerne i fellesgarasjen, fungerer godt.
7. HMS-plan i henhold til krav i lovverket er innført og følges opp av styret.

### Vi tar vare på hverandre

Vårt borettslag får ros og også skryt fra gjester og samarbeidspartnere for meget godt sosialt miljø og god omsorg for hverandre. Det er vi meget stolt av! Styret mener det er svært hyggelig og viktig at vi fortsetter med, så: Bry deg om naboen! Ha et øye for hverandre, og si om du merker tegn som gjør deg urolig for naboen. Si også fra til naboen om du reiser bort slik at vi ikke trenger å gripe inn.

### Ansatte

Borettslaget har én ansatt på deltid for rengjøring av fellesarealene.



## Ytre miljø

Borettslaget forurener ikke det ytre miljø ut over det som må anses som normalt for boligselskap. Hagen er beplantet og vedlikeholdt på dugnad av beboerne med bidrag fra vaktmester.

## Indre miljø

Det indre miljøet vurderes som svært godt. Styret har fått mange tilbakemeldinger fra beboere om trivsel og ordnede forhold i borettslaget. Vi får også gode tilbakemeldinger fra pårørende, besøkende og servicepersonell på forholdene generelt sett og for orden og vedlikehold.

## Økonomi / Årsregnskap

1. De disponible midlene pr 31.12.2024 var **kr 5.128.440**.
2. Sum
3. Borettslagets resultatregnskap viser et underskudd på **kr 8.070.372**.  
Totale investeringer i vedlikeholdsprosjektet i borettslaget utgjorde **kr 8.556.104,25**
4. Reelt driftsoverskudd var derfor **kr 485.732,25** – på normale driftskostnader. Dette er om lag kr 570.000 bedre enn forrige år. Borettslaget hadde langsiktige lån i form av pantelån, på **kr. 12.000.000**.  
Dette er avdragsfritt frem til høsten 2029.
5. Felleskostnadene ("husleien") ble økt trinnvis fra høsten 2024 for å justere i forhold til rentekostnader på opptatt pantelån, inkludert 5 prosent på grunn av generell prisstigning. Siste økning var fra februar 2025.
6. Årsregnskapet er satt opp under forutsetning av fortsatt drift, og det er ingen forhold som skulle tilsi noe annet i overskuelig fremtid.

## Styrets forslag til inndekning av årsunderskuddet

Borettslagets årsunderskudd er finansiert med låneopptak.

Fredrikstad 24/4-2025

Ivar L. Hartviksen /s/ Sidsel Bogerud/s/

Margaret Johannessen/s/



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er inkludert ekstra kostnader til større vedlikehold. Tiltakene som er gjennomført ble grundig vurdert i samarbeid med OBOS Prosjektavdeling og vedtatt ekstraordinær generalforsamling i juni 2024.

### Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune

De kommunale avgiftene har en budsjettert økning i samsvar med vedtak i kommunestyret.

### Energikostnader

Energikostnadene ble sterkt redusert fra og med 9. desember 2024 da hovedtavlen ble skiftet ut, og også betydelig redusert i april 2025 med utskifting av varmtvannsberederne. Vi forventer at energikostnadene vil bli redusert med om lag 80 prosent av kostnadene fra 2024 og tidligere.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 2024 med 5,2 prosent fra 1. januar 2024, samt forsikringselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Arne Stangebyes Gate 13 B Borettslag.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Det er budsjettert med 5,3 prosent økning av forretningsførerhonoraret.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene fra 01.02.25. Budsjettet vil bli revidert når prosjektrengnskapet for vedlikeholdsprosjektene er ferdigstilt i løpet av våren 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## ARNE STANGEBYES GATE 13 B BORETTSLAG ORG.NR. 948 767 007, KUNDENR. 3515

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>231 854</b>	<b>317 553</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-8 168 117	-85 078
Tillegg for nye langsiktige lån	15	12 000 000	0
Innsk. øremerk. bankkto		-1 107	-620
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>3 830 776</b>	<b>-85 698</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>4 062 631</b>	<b>231 854</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		5 128 440	299 251
Kortsiktig gjeld		-1 065 809	-67 397
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>4 062 631</b>	<b>231 854</b>



**ARNE STANGEBYES GATE 13 B BORETTSLAG  
ORG.NR. 948 767 007, KUNDENR. 3515**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 322 875	1 192 203	1 197 000	2 005 000
Andre inntekter	3	35 145	0	0	34 500
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 358 020</b>	<b>1 192 203</b>	<b>1 197 000</b>	<b>2 039 500</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-68 150	-8 742	-8 742	-85 760
Styrehonorar	5	-61 000	-62 000	-62 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-6 625	-5 625	-6 000	-6 000
Andre honorarer		-69 110	0	0	55 000
Forretningsførerhonorar		-64 840	-61 842	-65 552	-69 000
Konsulenthonorar	7	-89 560	-203 892	-20 000	-20 000
Kontingenter		-3 800	-3 800	-3 800	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-8 406 135	-209 891	-190 000	-3 138 000
Forsikringer		-111 967	-95 975	-105 572	-127 000
Kommunale avgifter	9	-221 490	-191 427	-209 139	-231 000
Energi/fyring	10	-98 226	-113 387	-140 000	-40 000
TV-anlegg/bredbånd		-153 760	-143 960	-151 158	-167 000
Andre driftskostnader	11	-73 730	-184 928	-121 000	-81 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 428 392</b>	<b>-1 285 470</b>	<b>-1 082 963</b>	<b>-3 979 260</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-8 070 372</b>	<b>-93 267</b>	<b>114 037</b>	<b>-1 939 760</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	93 602	13 012	9 000	20 000
Finanskostnader	13	-191 347	-4 824	-5 000	-684 270
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-97 745</b>	<b>8 188</b>	<b>4 000</b>	<b>-664 270</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-8 168 117</b>	<b>-85 078</b>	<b>118 037</b>	<b>-2 604 030</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-8 168 117	-85 078		



## ARNE STANGEBYES GATE 13 B BORETTSLAG ORG.NR. 948 767 007, KUNDENR. 3515

BALANSE			
	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	14	13 300 429	13 300 429
Tomt		15 999	15 999
Miljøbankkonto, øremerket		34 395	29 239
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>13 350 823</b>	<b>13 345 666</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		155 720	153 760
Driftskonto OBOS-banken		864 634	137 130
Driftskonto OBOS-banken II		5 937	5 905
Skattetrekkkonto OBOS-banken		20 550	0
Sparekonto OBOS-banken		4 081 599	2 456
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>5 128 440</b>	<b>299 251</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>18 479 262</b>	<b>13 644 917</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 19 * 100		1 900	1 900
Opptjent egenkapital		125 886	8 294 003
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>127 786</b>	<b>8 295 903</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	12 000 000	0
Borettsinnskudd	16	5 018 100	5 018 100
Annen langsiktig gjeld	17	235 000	235 000
Avsetning bomiljøtiltak	17	32 567	28 518
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>17 285 667</b>	<b>5 281 618</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		849 443	67 396
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	18	32 106	0
Påløpte renter		179 410	0
Annen kortsiktig gjeld	19	4 850	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 065 809</b>	<b>67 397</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>18 479 262</b>	<b>13 644 917</b>
Pantstillelse	20	5 320 000	5 320 000
Garantiansvar		0	0
Fredrikstad, 24.04.2025			
Styret i Arne Stangebyes Gate 13 B Borettslag			
Ivar Leonhard Hartviksen	Margaret Johannessen	Sidsel Bogelund	

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	1 322 875
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 322 875</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

ENOVA - Tilskudd til Prosjekt	35 145
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>35 145</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-38 800
Påløpte feriepenger	-4 850
Arbeidsgiveravgift	-24 500
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-68 150</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 61 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 625.

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

OBOS Prosjekt AS	-84 261
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 299
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-89 560</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

OBOS Prosjekt	-389 042
Park & Anlegg/Kone:Vedlikeholdsprosjekt: Heis,balkong/vinduer,elektriske,ventilasjon	-7 805 995
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-8 195 037</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-12 705
Drift/vedlikehold VVS	-3 688
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 275
Drift/vedlikehold heisanlegg	-47 119
Drift/vedlikehold brannsikring	-128 809
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-16 504
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-8 406 135</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-63 780
Kommunale avgifter	-157 710
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-221 490</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Strøm oljefyr el.bereder	-98 226
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-98 226</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-3 875
Vaktmestertjenester	-22 250
Renhold ved firmaer	-19 375
Andre fremmede tjenester	-8 981
Trykksaker	-3 810
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-2 400
Andre kontorkostnader	-10 728
Bank- og kortgebyr	-2 104
Velferdskostnader	-208
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-73 730</b>

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

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 712
Renter av sparekonto i OBOS-banken	80 250
Kundeutbytte fra Gjensidige	10 640
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>93 602</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån DNB	-186 910
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 437
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-191 347</b>

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1988	13 300 429
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>13 300 429</b>

Tomten ble kjøpt i 1988.

Gnr.300/bnr.736

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

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DnB Bank ASA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,700 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-12 000 000
Nedbetalt i år	0
	-12 000 000
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-12 000 000</b>

**AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN**

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil 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 økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr

Potensiell endring i felleskostnader fra 01/01-2029

1, 2, 3, 6, 7, 8	900
9, 12, 13, 14, 15, 17	900
18	900
4, 10, 16	1 000
5, 11, 19	1 050

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1987	-5 018 100
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-5 018 100</b>

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd	-235 000
Tilskudd-OBOS	-32 567
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-267 567</b>

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

Forskuddstrekk	-20 550
Skyldig arbeidsgiveravgift	-11 556
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-32 106</b>

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

Feriepenger	-4 850
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-4 850</b>

**NOTE: 20****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pante- og gjeldsbrevlån	12 000 000
Borettsinnskudd	5 018 100
<b>TOTALT</b>	<b>17 018 100</b>

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

Bygninger	13 300 429
Tomt	15 999
<b>TOTALT</b>	<b>13 316 428</b>



## Arne Stangebyes gate 13 B Borettslag

### HUSORDENSREGLER

1. Husordensreglene er et supplement til husleiekontrakten og må sees i sammenheng med denne.
2. Boligen må ikke benyttes på en slik måte at det oppstår ubehageligheter for øvrige beboere, borettslavere eller at gårdens omdømme nedsettes. Jfr. husleiekontrakten pkt. 10.4.
3. Det skal være ro i leiligheten og i bygningen for øvrig fra kl. 23.00 til kl. 06.00.
4. Radio og TV, eventuelt eget musikkinstrument, dempes ned i samme tidsrom og slik at naboer ikke forstyrres.
5. Hvis det skal utføres arbeid i leiligheten som medfører støy utover 30-60 minutter, f.eks. vedlikeholdsarbeider, skal beboer gi forhåndsvarsel til naboene. Dette kan gjøres ved et oppslag på tavla utenfor «Stua» i 1.etg. Slikt arbeid må utføres i tidsrommet mellom kl. 08.00 og kl. 20.00 mandag til fredag og mellom kl. 09.00 og kl. 15.00 på lørdag.
6. Musikkøving må bare foregå hverdager i tiden kl. 08.00 til 16.00 og kl. 18.00 til 20.00.
7. Bruk av leiligheten til ervervsmessig musikkundervisning er bare tillatt etter avtale med øvrige beboere i bygningen.
8. Modem, dekoder med fjernkontroll, WiFi-ruter, samt kabler til dette utstyret er Telenors eiendom og skal følge leiligheten ved eventuelt salg.
9. Det skal ikke plasseres ting i trappe-oppgang, korridorer, fellesrom eller garasje bortsett fra nåværende sittegrupper i hver etasje. Unntak kan søkes styret.
10. Vask av korridorer, trapper og andre fellesrom utføres av en beboer som har påtatt seg denne oppgaven mot betaling fra borettslaget. Vasking foregår ukentlig normalt onsdag morgen. Vinduene i korridorene vaskes av beboerne i hver sin etasje og gardiner vaskes og henges også opp av beboerne.
11. Vasking eller spyling av biler i garasjen er ikke tillatt.
12. Ved inngangen i 1.etg., korridor og i heis er det utplassert matter fra leverandør med unntak av juni, juli, august og september. Matte ved inngangsdør hele året. Disse byttes hver 4. torsdag.
13. Borettslaget har ikke egen vaktmestertjeneste, men kjøper slike tjenester ved behov.
14. Kontainerne i garasjen for restavfall, plast, papp og papir, glass og metall, samt farlig avfall må brukes forskriftsmessig. Kommunen kan senere innføre andre sorteringstiltak, f.eks. for matavfall.
15. Hoveddør og alle utvendige dører skal være låst hele døgnet. Ukjente som ringer på må ikke slippes inn. Husk å vente til garasjeporten/inngangsdøren er helt lukket slik at du er sikker på at ingen sniker seg inn.



16. Lys ved inngangsparti og i hagen styres av fotoceller. Lys i korridorer, garasje og boder styres av bevegelsessensorer. Panelovner i korridorer og fellesareal er termostatstyrt og beboerne oppfordres til ikke å stille termostatene høyere enn strengt nødvendig for å spare strøm.
17. Alle beboere får tildelt nummerert parkeringsplass for bil. Framleie av denne plass må godkjennes av styret. Framleiekontrakt hentes hos styrets leder. I garasjen er det rett utenfor heisen en unummerert plass for korttids-parkering for gjester og håndverkere som styret leier inn. Gjesteparkering ut over fire timer eller om natten må forhåndsgodkjennes av styreleder eller nestleder.
18. Tilkobling av fryseboks eller liknende til borettslagets felles strøm i bodene er ikke tillatt.
19. Normalt er dyrehold ikke tillatt. I spesielle tilfeller kan det etter begrunnet søknad til styret tillates dersom det ikke sjenerer de øvrige beboerne.
20. Inngangsdører til leilighetene fra korridor er skiftet i 2024 og er av godkjent brannklasse. Det tillates ikke å montere ekstralås eller navneskilt med bruk av skruer i disse dører da det punkterer brann sikkerheten.
21. Blokka har et felles ventilasjonsanlegg som ble fornyet i 2024. Det tillates ikke at beboere monterer elektrisk drevne vifter over komfyr eller på bad da det vil kunne slå negativt ut på fellesanlegget.
22. Verandaen må ikke benyttes til risting av tepper, oppheng av snorer til klesvask eller lufting av tepper, dyner og liknende over verandarekkeverket.
23. Eventuelle blomsterkasser bør henges på innsiden av verandarekkeverket.
24. I første etasje har vi et fellesrom «Stua» som benyttes til møter, felles arrangementer og liknende. Det er også mulighet for beboerne til å benytte «Stua» til private arrangementer som bursdag, konfirmasjon og andre markeringer. Bruken er gratis, men må meldes til styret i god tid i hvert enkelt tilfelle. Dersom leietakeren ikke selv ønsker å gjøre rent, eller dersom rengjøringen ikke er god nok, vil det bli fakturert kr 500,-.
25. Husk å følge branninstruksen når alarmen går. Alle beboere har fått utlevert branninstruks og veiledning for betjening av alarmanlegget. Gjør deg godt kjent med begge disse og delta aktivt når det holdes brannøvelser.
26. Salg av andelsleilighet foretas normalt av OBOS eller megler. Ved salg skal borettslaget varsles om utlysning og tidspunkt for visning og hvem som er ansvarlig for visningen. Fremmede besøkende nektes alltid adgang til bygningen.
27. Borettslaget skal godkjenne ny andelseier og søknaden må derfor foruten personlige data og overtakelsesdato også inneholde en kort beskrivelse av ny eier slik at vi kan danne oss et bilde av hvem han/hun er. Dersom slike opplysninger ikke gis til borettslaget, kan styret nekte godkjenning.





### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.05.25

Selskapsnummer: 3515 Selskapsnavn: ARNE STANGEBYES GATE 13 B BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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