



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 831 025 522  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Elin Svendsrød  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 03.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 191 818	4 169 700
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 191 818</b>	<b>4 169 700</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		259 964	586 333
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		353 277	390 777
Annen driftskostnad		8 540 967	1 758 342
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 154 208</b>	<b>2 735 452</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 962 390</b>	<b>1 434 249</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		77 701	43 719
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>77 701</b>	<b>43 719</b>
Annen finanskostnad		325 689	203 296
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>325 689</b>	<b>203 296</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-247 988</b>	<b>-159 577</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 210 378</b>	<b>1 274 671</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 210 378</b>	<b>1 274 671</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-6 210 378</b>	<b>1 274 671</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 210 378	1 274 671
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-6 210 378</b>	<b>1 274 671</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		2 112 266	2 465 543
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		8	8
Sum varige driftsmidler		2 112 274	2 465 551
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 112 274	2 465 551
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			4 966
Andre fordringer		61 861	54 038
Sum fordringer		61 861	59 004
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 566 705	2 443 140
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 566 705	2 443 140
Sum omløpsmidler		2 628 566	2 502 144
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 740 840</b>	<b>4 967 695</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		172 200	172 200
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>172 200</b>	<b>172 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		7 170 083	959 705
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 170 083</b>	<b>-959 705</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-6 997 883</b>	<b>-787 505</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		7 438 544	5 372 668
Øvrig langsiktig gjeld		171 685	171 685
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 610 229</b>	<b>5 544 353</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 610 229</b>	<b>5 544 353</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		80 899	1 443
Leverandørgjeld		3 997 725	85 813
Skyldige offentlige avgifter		35	26 646
Annen kortsiktig gjeld		49 835	96 944
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 128 494</b>	<b>210 847</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>11 738 722</b>	<b>5 755 200</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 740 840</b>	<b>4 967 695</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 389007

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 831 025 522  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III  
Forretningsadresse: v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Elin Svendsrød  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 28.05.2024



Organisasjonsnr: 831 025 522  
AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 191 818	4 169 700
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 191 818</b>	<b>4 169 700</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		259 964	586 333
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		353 277	390 777
Annen driftskostnad		8 540 967	1 758 342
<b>Sum kostnader</b>		<b>9 154 208</b>	<b>2 735 452</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 962 390</b>	<b>1 434 249</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		77 701	43 719
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>77 701</b>	<b>43 719</b>
Annen finanskostnad		325 689	203 296
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>325 689</b>	<b>203 296</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-247 988</b>	<b>-159 577</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 210 378</b>	<b>1 274 671</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 210 378</b>	<b>1 274 671</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-6 210 378</b>	<b>1 274 671</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 210 378	1 274 671
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-6 210 378</b>	<b>1 274 671</b>



Organisasjonsnr: 831 025 522  
AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<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		2 112 266	2 465 543
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		8	8
Sum varige driftsmidler		2 112 274	2 465 551
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 112 274	2 465 551
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			4 966
Andre fordringer		61 861	54 038
Sum fordringer		61 861	59 004
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 566 705	2 443 140
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 566 705	2 443 140
Sum omløpsmidler		2 628 566	2 502 144
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 740 840</b>	<b>4 967 695</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		172 200	172 200



Annen innskutt egenkapital	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>172 200</b>	<b>172 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	7 170 083	959 705
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-7 170 083</b>	<b>-959 705</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-6 997 883</b>	<b>-787 505</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 438 544	5 372 668
Øvrig langsiktig gjeld	171 685	171 685
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7 610 229</b>	<b>5 544 353</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>7 610 229</b>	<b>5 544 353</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	80 899	1 443
Leverandørgjeld	3 997 725	85 813
Skyldige offentlige avgifter	35	26 646
Annen kortsiktig gjeld	49 835	96 944
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>4 128 494</b>	<b>210 847</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>11 738 722</b>	<b>5 755 200</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 740 840</b>	<b>4 967 695</b>



Organisasjonsnr: 831 025 522  
AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7203

A/S Ringgaten Byggeselskap III



## Velkommen til generalforsamling i A/S Ringgaten Byggeselskap III

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 generalforsamlingen:

21. mars 2024 kl. 19:00, Varsles senere..

### Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

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. aksje.
- 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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om økning av bredbåndshastigheten
8. Oppfølging trappevask
9. Egenandel dugnad
10. Vaktmesterboligen
11. Endre fordelingsnøkkel for felleskostnader
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i A/S Ringgaten Byggeselskap III



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Bjørnar Johannessen

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 avkrysset navneliste, innleverte registreringsblanketter 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 protokollfører er representant fra OBOS foreslått. Protokollvitne(r) velges på møtet.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

#### Vedlegg

- 1. Årsrapport og regnskap 2023 - AS RInggaten Byggeselskap III.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000,-.

Styrets innstilling  
Justerer med KPI fra 140 000,- til 147 000,-

Legger til 10 000,- for varamedlem som har bidratt.

43 000,- som kompensasjon for ekstraordinært arbeidstrykk. Det har vært arbeidstrykk på styret det siste året og spesielt høsten og rundt jul.



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 200 000,-.

## Sak 7

### Forslag om økning av bredbåndshastigheten

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås at bredbåndshastigheten skal økes for alle beboere

#### Styrets innstilling

Som ved tidligere valg av bredbånd så kan dette bestemmes individuelt.

#### Forslag til vedtak

Ikke vedtas da dette kan ordnes individuelt for den enkelte aksjeier

## Sak 8

### Oppfølging trappevask

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innkomet forslag om at styret skal følge opp trappevasken, da det er misnøye med kvaliteten på arbeidet.

#### Forslag til vedtak

Styret følger opp trappevasken.

## Sak 9

### Egenandel dugnad

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslått ved forrige GF så foreslår vi et fast tillegg på 100 kr i mnd for dugnad.

#### Styrets innstilling

Beboere som ikke møter opp vil bli fakturert for dette.



## Forslag til vedtak

Beboere som ikke møter opp vil bli fakturert for dette.

Sak 10

## Vaktmesterboligen

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås at styret gis mandat/fullmakt til å vurdere eventuelt salg av vaktmesterleiligheten. Ved eventuell uenighet innad i styret, innkalle til ekstraordinær generalforsamling,

## Forslag til vedtak

Styret gis mandat /fullmakt til eventuelt salg av vaktmesterboligen. Ved eventuell uenighet innad så må det kalles inn til EGF for å avklare.

Sak 11

## Endre fordelingsnøkkel for felleskostnader

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innkomet forslag om å endre fordelingsnøkkelen for innkreving av felleskostnader. I dag betaler Christian Michelsens gate kr 222,- mer i måneden enn andre beboere i grunnleie.

Forslagsstiller ønsker at denne fordeles likt mellom alle beboere fremover.

### Styrets innstilling

Må ha tilslutning fra alle.

## Forslag til vedtak

Fordelingsnøkkelen opprettholdes da det er nært umulig å få tilslutning fra alle. Ny styret kan se videre på hvordan dette kan endres eller løses

Sak 12

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

I tillegg til foreslått kandidater, kan det fremmes kandidater på generalforsamlingen.

### Roller og kandidater



**Valg av 5 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Even Ulsnæs
- Jørgen Riis-Gjertsen
- Julie Hagan
- Mette Kvåle
- Nils A. Olofsson
- Paul Widegren

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørnar Johannessen
- Julie Hagan
- Mette Kvåle



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Bjørnar Johannessen	Tromsøgata 40
Styremedlem	Joachim Emil Døhlie Asperud	Tromsøgata 44
Styremedlem	Eline Thunes Johansen	Christian Michelsens gate 4
Styremedlem	Mette Kvåle	Christian Michelsens gate 8
Styremedlem	Jørgen Riis-Gjersten	Dælenenggata 9
Varamedlem	Sondre André Depui Aksnes	Tromsøgata 40
Varamedlem	Paul Ulf Mikael Widegren	Christian Michelsensgt. 8

### Generelle opplysninger om A/S Ringgaten Byggeselskap III

Aksjeselskapet består av 70 leiligheter knyttet til aksjer.

A/S Ringgaten Byggeselskap III er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 831025522, og ligger i bydel Grûnerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

227	17	18	19	442	443
444	445	74	75		

Aksjeselskapets formål er å gi aksjonærene enerett til bruk av egen bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

A/S Ringgaten Byggeselskap III har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



## STYRETS ARBEID

Det meste av styrets arbeide er godt dokumentert med kommunikasjon på Vibbo.

Ansatt vaktmester gjennom eget selskap

### Styremøter

Det siste året har det vært hyppige styremøter digitalt og fysisk for å håndtere mengden med avgjørelse i forbindelse med prosjektene som no er ferdige

### Beboerkontakt

Oppfølging av spørsmål, klager bestilling av nye nøkler.

### Vinduer

Oppfølging av kontrakt, gjennomgang av regninger. Kommunikasjon med beboere og prosjektleder. Bistand fra juridisk, møte med BYA.

### Piper

Kontakt med beboere, oppfølging og møter med entreprenør. Nye møter og oppfølging av endringer underveis.

### Salg og utbygging av loft i CM4

Oppfølging.

### Vedlikehold

Fuktsikring CM8.

I CM8 må det monteres et anlegg for fuktsikring som er likt det vi har i CM6

Tak.

Taket må inn i en vedlikeholdsplan for å kunne reparere og holde varigheten av taket så lenge som mulig før vi må skifte det ut.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 6.210.378,- og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var negativ med kr 1.400.928, -, noe som skyldes gjennomføring av vedtatt vindusutskifting, som er finansiert ved låneopptak. Lånet har vært utbetalt i flere omganger etter hvert som kostnadene har påløpt.

For å dekke økte utgifter i forbindelse med låneopptak og opprettholde nødvendig likviditet, er felleskostnadene økte med 15% fra februar 2024 og vil økes ytterligere gjennom året opp til totalt 40%.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2023 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i A/S Ringgaten Byggeselskap III.

### Lån

A/S Ringgaten Byggeselskap III har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra februar 2024. Det er også varslet ytterligere gradvis økning frem til 40%.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



A/S Ringgaten Byggeselskap III



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikta  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i AS RINGGATEN III BYGGSELSKAP

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS RINGGATEN III BYGGSELSKAP.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

#### Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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 sameiet 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.

### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av styrets årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

side 1 av 2



A/S Ringgaten Byggeselskap III

## **BDO**

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 selskapets 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.

### 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>

BDO AS

Sven Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



A/S Ringgaten Byggeselskap III

## AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III ORG.NR. 831 025 522, KUNDENR. 7203

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 794 992	2 796 212	2 840 000	2 857 000
Salg anleggsmidler		396 826	1 373 486	0	0
Andre inntekter	3	0	2	0	0
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>3 191 818</b>	<b>4 169 700</b>	<b>2 840 000</b>	<b>2 857 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-119 964	-478 833	-15 157	-19 740
Styrehonorar	5	-140 000	-107 500	-107 500	-140 000
Avskrivninger	15	-353 277	-390 777	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 845	-11 810	-12 500	-12 500
Forretningsførerhonorar		-179 525	-168 615	-173 000	-187 000
Konsulenthonorar	7	-76 801	-42 575	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-6 669 379	-334 388	-201 000	-247 000
Forsikringer		-347 782	-309 549	-340 000	-369 000
Kommunale avgifter	9	-524 883	-446 799	-503 000	-596 000
Energi/fyring		-95 638	-100 222	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-201 835	-186 564	-190 000	-205 000
Andre driftskostnader	10	-429 279	-157 820	-301 000	-399 167
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-9 154 208</b>	<b>-2 735 452</b>	<b>-1 958 157</b>	<b>-2 290 407</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-5 962 390</b>	<b>1 434 249</b>	<b>881 843</b>	<b>566 593</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	77 701	43 719	0	0
Finanskostnader	12	-325 689	-203 296	-240 000	-302 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-247 988</b>	<b>-159 577</b>	<b>-240 000</b>	<b>-302 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-6 210 378</b>	<b>1 274 671</b>	<b>641 843</b>	<b>264 593</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-6 210 378	0		
Reduksjon udekket tap		0	1 274 671		



A/S Ringgaten Byggeselskap III

## AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III ORG.NR. 831 025 522, KUNDENR. 7203

### BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	2 061 266	2 414 543
Tomt		47 000	47 000
Leiligheter/lokaler	14	4 000	4 000
Andre varige driftsmidler	15	8	8
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 112 274</b>	<b>2 465 551</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 990	3 579
Kundefordringer		0	4 966
Forskuddsbetalte kostnader		57 871	50 459
Driftskonto OBOS-banken		1 147 154	1 049 797
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	11 160
Sparekonto OBOS-banken		2 638	2 568
Sparekonto OBOS-banken II		1 416 913	1 379 615
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 628 566</b>	<b>2 502 144</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 740 840</b>	<b>4 967 695</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	16	172 200	172 200
Udekket tap	17	-7 170 083	-959 705
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-6 997 883</b>	<b>-787 505</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	7 438 544	5 372 668
Annen langsiktig gjeld	19	171 685	171 685
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 610 229</b>	<b>5 544 353</b>



A/S Ringgaten Byggeselskap III

## KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		48 635	61 084
Leverandørgjeld		3 997 725	85 813
Skyldige offentlige avgifter	20	35	26 646
Påløpte renter		42 365	1 443
Påløpte avdrag		38 534	0
Annen kortsiktig gjeld	21	1 200	35 860
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>4 128 494</b>	<b>210 847</b>

## SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Pantstillelse	22	17 275 165	8 760 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.02.2024

Styret i AS Ringgaten Byggeselskap III

Bjørnar Johannessen /s/      Joachim Emil Døhlie Asperud /s/      Jørgen Riis-Gjersten /s/

Eline Thunes Johansen /s/      Mette Kvåle /s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

Vedlegg 1

16 Årsrapport og regnskap 2023 - AS Ringgaten Byggeselskap III.pdf



A/S Ringgaten Byggeselskap III

## 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-KONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Grunnleie	1 821 336
Lån balkong	508 560
Lån soilrør	185 472
Kabel-TV	164 772
Trappevask	105 156
Leie	36 000
Utleie	36 000
Eiendomsskatt	3 696
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 860 992</b>

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Grunnleie	-36 000
Grunnleie	-30 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 794 992</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	0
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>0</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-60 540
Overtid	-11 765
Påløpte feriepenger	-7 375
Fri bolig	-6 000
Naturalytelser speilkonto	6 000
Arbeidsgiveravgift	-32 649
Pensjonskostnader	-5 874
Yrkesskadeforsikring	-1 761
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-119 964</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 0,75 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.



A/S Ringgaten Byggeselskap III

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 140 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 845.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-12 219
OBOS Prosjekt AS	-63 432
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 150
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-76 801</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Palmgren	-4 957 104
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 957 104</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-1 563 770
Drift/vedlikehold elektro	-17 909
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-23 637
Drift/vedlikehold brannsikring	-95 308
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-10 396
Kostnader dugnader	-1 256
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-6 669 379</b>

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-3 696
Vann- og avløpsavgift	-329 011
Feieavgift	-8 925
Renovasjonsavgift	-183 251
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-524 883</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 200
Container	-50 616
Driftsmateriell	-13 359
Vaktmestertjenester	-265 981

Vedlegg 1

18 Årsrapport og regnskap 2023 - AS Ringgaten Byggeselskap III.pdf



A/S Ringgaten Byggeselskap III

Renhold ved firmaer	-71 654
Snørydding	-2 500
Andre fremmede tjenester	-14 877
Andre kontorkostnader	-1 216
Drivstoff biler, maskiner osv.	-259
Kontingenter	-1 990
Bankgebyr	-3 402
Velferdskostnader	-2 225
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-429 279</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 752
Renter av sparekonto i OBOS-banken	37 368
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	578
Kundeutbytte fra Gjensidige	35 003
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>77 701</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-73 306
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-160 130
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-52 601
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-33 723
Renter på leverandørgjeld	-5 929
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-325 689</b>

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1931	294 889
Balkonger Kostpris/Bokf.verdi 2007/2008, avskrives over 20 år	7 065 532
Avskrevet tidligere år	-4 945 878
Avskrevet i år	-353 277
	1 766 377
Takarbeid Kostpris/bokf.verdi 2003, avskrives over 20 år	750 000
Avskrevet tidligere år	-750 000
Avskrevet i år	0
	0
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>2 061 266</b>

Tomten ble kjøpt i 1930  
Gnr.227/bnr.17 M. flere  
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 42  
gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.



A/S Ringgaten Byggeselskap III

**NOTE: 14**

**LEILIGHETER**

Leiligheter	4 000
<b>SUM LEILIGHETER</b>	<b>4 000</b>

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. X.

**NOTE: 15**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

**Tørketrommel 2**

Kostpris	20 001	
Avskrevet tidligere	-20 000	
		1

**Tørketrommel 3**

Tilgang 2014	19 960	
Avskrevet tidligere	-19 959	
		1

**Tørketrommel 4**

Tilgang 2015	24 974	
Avskrevet tidligere	-24 973	
		1

**Tørketrommel**

Kostpris	18 733	
Avskrevet tidligere	-18 732	
		1

**Vaskemaskin**

Kostpris	20 783	
Avskrevet tidligere	-20 782	
		1

**Vaskemaskin nr. 2**

Kostpris	30 445	
Avskrevet tidligere	-30 444	
		1

**Vaskemaskin nr. 3**

Tilgang 2014	21 455	
Avskrevet tidligere	-21 454	
		1

**Lekeapparat**

Kostpris	37 806	
Avskrevet tidligere	-37 805	
		1

**SUM VARIGE DRIFTSMIDLER** **8**

Avskrevet balkonger, jfr. note 13 -353 277

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER** **-353 277**



**NOTE: 16**

**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 172 200.

fordelt på 1 722 aksjer à kr 100.

Styremedlemmer som også er leieboere, eier aksjer på lik linje med øvrige beboere.

Selskapet eier aksje nr.976-990, dvs. 15 aksjer a kr.100, som er tilknyttet leilighet nr.42.

**NOTE: 17**

**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.

Selskapet har per 31.12 negativ arbeidskapital pga. rehabiliteringsprosjekt.

Dette finansieres med økt låneoptak kr 6 500 000.

**NOTE: 18**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,60 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2016

-5 257 537

Nedbetalt tidligere

2 321 781

Nedbetalt i år

383 170

-2 552 586

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,60 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021

-1 000 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

1 000 000

0

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,60 %. Løpetiden er 25 år.

-4 892 760

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

6 802

-4 885 958



A/S Ringgaten Byggeselskap III

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,60 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2012

-2 500 000

Nedbetalt tidligere

1 063 088

Nedbetalt i år

1 436 912

0

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-7 438 544**

**NOTE: 19**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum loft

-171 685

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

**-171 685**

**NOTE: 20**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Skyldig arbeidsgiveravgift

-35

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

**-35**

**NOTE: 21**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-1 200

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-1 200**

**NOTE: 22**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån

7 438 544

Påløpte avdrag

38 534

**TOTALT**

**7 477 078**

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

Bygninger

2 061 266

Tomt

47 000

**TOTALT**

**2 108 266**



## ANNEN INFORMASJON OM AKSJESELSKAPET

### Kontaktinformasjon styret

Styret kan kontaktes på e-post: ringgaten3@styrommet.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

### 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.

### Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76464907. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær 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. 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 aksjeselskapets forsikring brukes, blir aksjonær belastet egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.

Den enkelte aksjonær 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 manuell slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### 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.no.

### Kabel-TV

Telia (Get) er aksjeselskapets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside [www.telia.no](http://www.telia.no).

### Større vedlikehold og rehabilitering

Oversikt frem til 2023 fremkommer i tidligere innkallinger.

I 2023 er det gjennomført vindusutskifting og piperehabilitering.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.03.24

Selskapsnummer: 7203 Selskapsnavn: A/S Ringgaten Byggeselskap III

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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

24 av 25

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



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.