



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 104 522
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: RINGNES PARK ØST 7 SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: 23.04.2025

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.

Brønnøysundregistrene, 25.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 990104522

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 | 2024 | 2023 |
|---|------|----------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 610 622 | 649 026 |
| Sum inntekter | | 610 622 | 649 026 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 29 210 | 29 210 |
| Annen driftskostnad | | 649 463 | 587 030 |
| Sum kostnader | | 678 673 | 616 240 |
| Driftsresultat | | -68 051 | 32 786 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 8 573 | 8 684 |
| Sum finansinntekter | | 8 573 | 8 684 |
| Annen finanskostnad | | 5 051 | 15 269 |
| Sum finanskostnader | | 5 051 | 15 269 |
| Netto finans | | 3 522 | -6 585 |
| Resultat før skattekostnad | | -64 529 | 26 201 |
| Årsresultat | | -64 529 | 26 201 |
| Totalresultat | | -64 529 | 26 201 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -64 529 | 26 201 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -64 529 | 26 201 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|--|------|----------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | 158 |
| Andre fordringer | | | 111 452 |
| Sum fordringer | | 0 | 111 610 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 279 530 | 410 401 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 279 530 | 410 401 |
| Sum omløpsmidler | | 279 530 | 522 011 |
| SUM EIENDELER | | 279 530 | 522 011 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|-----------------------------------|------|----------------|----------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 256 602 | 321 131 |
| Sum opptjent egenkapital | | 256 602 | 321 131 |
| Sum egenkapital | | 256 602 | 321 131 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | | 195 179 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 0 | 195 179 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 195 179 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | | 3 319 |
| Leverandørgjeld | | 3 946 | 105 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 18 982 | 2 277 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 22 928 | 5 701 |
| Sum gjeld | | 22 928 | 200 880 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 279 530 | 522 011 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 427657

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 104 522
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: RINGNES PARK ØST 7 SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: 23.04.2025

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, 24.05.2025



Organisasjonsnr: 990 104 522
RINGNES PARK ØST 7 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|-------------|----------------|----------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 610 622 | 649 026 |
| Sum inntekter | | 610 622 | 649 026 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 29 210 | 29 210 |
| Annen driftskostnad | | 649 463 | 587 030 |
| Sum kostnader | | 678 673 | 616 240 |
| Driftsresultat | | -68 051 | 32 786 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 8 573 | 8 684 |
| Sum finansinntekter | | 8 573 | 8 684 |
| Annen finanskostnad | | 5 051 | 15 269 |
| Sum finanskostnader | | 5 051 | 15 269 |
| Netto finans | | 3 522 | -6 585 |
| Resultat før skattekostnad | | -64 529 | 26 201 |
| Årsresultat | | -64 529 | 26 201 |
| Totalresultat | | -64 529 | 26 201 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | -64 529 | 26 201 |
| Sum overføringer og disponeringer | | -64 529 | 26 201 |



Organisasjonsnr: 990 104 522
RINGNES PARK ØST 7 SAMEIE

BALANSE

| <u>Beløp i: NOK</u> | <u>Note</u> | <u>2024</u> | <u>2023</u> |
|--|-------------|----------------|----------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 0 | 0 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 0 | 0 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Kundefordringer | | | 158 |
| Andre fordringer | | | 111 452 |
| Sum fordringer | 0 | | 111 610 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 279 530 | 410 401 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 279 530 | 410 401 |
| Sum omløpsmidler | | 279 530 | 522 011 |
| SUM EIENDELER | | 279 530 | 522 011 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 256 602 | 321 131 |
| Sum opptjent egenkapital | | 256 602 | 321 131 |



| | | |
|--------------------------------------|----------------|----------------|
| Sum egenkapital | 256 602 | 321 131 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 195 179 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 0 | 195 179 |
| Sum langsiktig gjeld | 0 | 195 179 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 3 319 |
| Leverandørgjeld | 3 946 | 105 |
| Annen kortsiktig gjeld | 18 982 | 2 277 |
| Sum kortsiktig gjeld | 22 928 | 5 701 |
| Sum gjeld | 22 928 | 200 880 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 279 530 | 522 011 |



Organisasjonsnr: 990 104 522
RINGNES PARK ØST 7 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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. 5678
RINGNES PARK ØST 7 SAMEIE



Velkommen til årsmøte i RINGNES PARK ØST 7 SAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. april kl. 12:00 og lukker 30. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5678>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i RINGNES PARK ØST 7 SAMEIE



Sak 1

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 2

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.

Styrets innstilling
Dan Dokken (OBOS) foreslås

Forslag til vedtak
Dan Dokken er valgt.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Ellen Raugstad og Lars Rolfssønn Johansen foreslås

Forslag til vedtak
Ellen Raugstad og Lars Rolfssønn Johansen er valgt.



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg

- 1. 5678 - Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 5678 - revber.pdf
- 3. 5678 - Styrets arbeid 2024-2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 26.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 26.000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling til tillitsvalgte til årsmøte 2025 i Ringnes Park Øst sameiene.

Efter samtaler med de potensielle kandidatene har valgkomiteen følgende innstilling til årsmøte 2025

Styreleder:

Bjørn Rossevatn, Toftes gate 2

Styremedlemmer:

Oliver Sunde, Biermanns gate 9

Grethe Syvertsen, Toftes gate 8

Ole-Martin Brekke, Toftes gate 2



Mvh valgkomiteen ved
Grethe Syvertsen og Anne Lie

Roller og kandidater

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

- Bjørn Rossevatn

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Grethe Syvertsen
- Ole-Martin Brekke
- Oliver Sunde



**RINGNES PARK ØST 7 SAMEIE
ORG.NR. 990 104 522, KUNDENR. 5678**

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|-------------------------------------|------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| DRIFTSINNETEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 609 696 | 649 026 | 651 000 | 621 000 |
| Andre inntekter | 3 | 926 | 0 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNETEKTER | | 610 622 | 649 026 | 651 000 | 621 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -3 610 | -3 610 | -3 610 | -4 000 |
| Styrehonorar | 5 | -25 600 | -25 600 | -25 600 | -26 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -5 662 | -11 332 | -8 000 | -8 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -94 223 | -86 833 | -92 500 | -97 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -6 758 | -4 372 | -6 000 | -6 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -123 236 | -108 545 | -106 000 | -107 000 |
| Forsikringer | | -53 468 | -48 348 | -53 500 | -64 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -240 148 | -200 111 | -233 000 | -273 000 |
| Energi/fyring | | -10 272 | -27 578 | -34 000 | -34 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -111 452 | -98 664 | -105 000 | 0 |
| Andre driftskostnader | 10 | -4 245 | -1 248 | -5 500 | -7 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -678 673 | -616 240 | -672 710 | -626 000 |
| DRIFTSRESULTAT | | -68 051 | 32 786 | -21 710 | -5 000 |
| FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 8 573 | 8 684 | 4 000 | 4 000 |
| Finanskostnader | 12 | -5 051 | -15 269 | -15 000 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 3 522 | -6 585 | -11 000 | 4 000 |
| ÅRSRESULTAT | | -64 529 | 26 201 | -32 710 | -1 000 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 0 | 26 201 | | |
| Fra opptjent egenkapital | | -64 529 | 0 | | |



**RINGNES PARK ØST 7 SAMEIE
ORG.NR. 990 104 522, KUNDENR. 5678**

BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|----------------------------|----------------------|----------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 0 | 158 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 0 | 111 452 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 229 617 | 362 229 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 49 913 | 48 172 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 279 530 | 522 011 |
| SUM EIENDELER | | 279 530 | 522 011 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 256 602 | 321 131 |
| SUM EGENKAPITAL | | 256 602 | 321 131 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 13 | 0 | 195 179 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 0 | 195 179 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 18 982 | 2 277 |
| Leverandørgjeld | | 3 946 | 105 |
| Påløpte renter | | 0 | 1 356 |
| Påløpte avdrag | | 0 | 1 963 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 22 928 | 5 701 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 279 530 | 522 011 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |
| Oslo, 17.03.2025 | | | |
| Styret i Ringnes Park Øst 7 Sameie | | | |
| Bjørn Rossevatn/s/ | Oliver Halvorseth Sunde/s/ | Ole-Martin Brekke/s/ | |
| Eli Moi Malmin/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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|----------------|
| Felleskostnader | 554 772 |
| Kabel-TV | 54 924 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 609 696 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|------------|
| Nøkler | 926 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 926 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|---------------|
| Arbeidsgiveravgift | -3 610 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -3 610 |

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 25 600.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 662.

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

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -6 758 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -6 758 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -60 627 |
| Drift/vedlikehold elektro | -34 881 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -1 102 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -14 627 |
| Egenandel forsikring | -12 000 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -123 236 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -240 148 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -240 148 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|---------------|
| Andre fremmede tjenester | -358 |
| Trykksaker | -829 |
| Porto | -150 |
| Bank- og kortgebyr | -2 908 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -4 245 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|---|--------------|
| Renter bank | 3 476 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 72 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 5 025 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 8 573 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------|---------------|
| Renter og gebyr på lån | -5 051 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -5 051 |

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 8,00 %. Løpetiden er 10 år.

| | |
|------------------------------------|----------|
| Opprinnelig 2020 | -280 000 |
| Nedbetalt tidligere | 84 821 |
| Nedbetalt i år | 195 179 |
| | 0 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | 0 |

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RINGNES PARK ØST 7 SAMEIE.

| Årsregnskapet består av: | Etter vår mening: |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper. | <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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.

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 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 sameiet 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 Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GE6PS-YL7NG-ECT14-81SK5-04N87-V7NT1



Styrets arbeid

Generelt

Styret har hatt et år med aktiv oppfølging av flere større og mindre løpende saker.

Ringnes Park Øst (RPØ) består av 173 boligseksjoner, en næringsseksjon og en stor, felles bygningsmasse med mange tekniske installasjoner, og dette krever mye oppfølging av styret i det daglige. Prosjekter er arbeid som kommer i tillegg. Det største prosjektet vi har arbeidet med det siste året, er den planlagte heisutskiftingen. Styret har som vanlig også besvart og fulgt opp mange henvendelser fra beboere og seksjonseiere. Henvendelsene gjelder en rekke forskjellige temaer, fra nøkkelbestillinger til forsikringssaker og vedlikehold av elbilanlegget, for å nevne noe. Styret har også kontinuerlig oppfølging av vaktmestertjenesten, vi utfører kontroll og betaling av fakturaer, og vi besvarer og følger opp meldinger fra omverdenen, så som kommunen, f.eks. i forbindelse med renovasjon, og vi besvarer henvendelser fra eiendomsmeglere i forbindelse med salg av boligseksjoner. Det meste av styrearbeidet foregår i kulissene, slik at beboere og seksjonseiere ikke merker noe til det, med mindre det *ikke* blir gjort.

Vi har dessverre også hatt noen alvorlige saker om ordensforstyrrelse det siste året. I en av sakene har vi måttet be seksjonseier om å si opp leieboerne sine umiddelbart. Dette er saker vi gjerne skulle vært foruten, og de tar mye tid og krefter for styret. Vi mener imidlertid at det er svært viktig å håndheve ordensreglene strengt når det skjer alvorlige brudd på dem.

Vi opplever heldigvis at beboere generelt trives i RPØ og gleder seg over et bomiljø som er hyggelig og velfungerende, og slik ønsker vi å bevare det.

Brann/rømning

Sameiets viktigste bidrag er et styre som holder anlegget under forsvarlig tilsyn, og påser at alt er forskriftsmessig og ryddig. Vår vaktmestertjeneste følger kontinuerlig med på at fellesområdene våre er ryddige, slik at rømningsveiene er frie. Dette gjør også styret i sine jevnlige vernerunder i bygningene.

Da det brannsikringsfirmaet vi har hatt avtale med tidligere, la ned avdelingen sin, måtte vi finne et nytt firma til å overta oppgaven, og dette var noe av det første vi gjorde etter at styret konstituerte seg i april/mai 2024. Det nye brannsikringsfirmaet er våre fagpersoner som påser at brannvarslingsanlegget er i orden til enhver tid. De har også byttet ut alle gamle røykdetektorer i bygningene våre i løpet av sommeren/høsten 2024.

Vi har i tillegg inngått avtale med et annet brannsikringsfirma som spesialiserer seg på manuelle brannslukkere, og disse ble i januar 2025 byttet ut i alle fellesarealer.



Beboere må bidra med å sette seg inn i retningslinjene i tilfelle brann, som er å finne på oppslag i hver oppgang, og alle må bidra til å holde rømningsveier frie. Derfor er all oppbevaring av barnevogner, sykler, møbler osv. forbudt i korridorene og trappegangene, av hensyn til din egen og andres sikkerhet.

Styret har satt opp et nytt skilt på døren til brannsentralen i kjelleren. Beboere bes legge merke til dette rommets plassering mellom parkeringsplassene 50 og 51 (under gårdsrommet mellom Toftes gate 2 og Biermanns gate 9). Dersom det ved brannalarm ikke er styremedlemmer hjemme, er det nyttig at beboere vet hvor dette rommet er, slik at man kan informere brannvesenet.

Fakturafeil for felleskostnader

Sommeren og høsten 2024 var preget av flere fakturafeil som krevde mye oppfølging fra styret.

Styret gjennomførte fjorårets årsmøte sin beslutning om oppsigelse av den kollektive TV-avtalen. Dette trådte i kraft 1. juli. Til tross for tett dialog med Telenor i forkant og underveis, opplevde mange beboere problemer knyttet til oppsigelsen. Den 1. juli mistet mange beboere signal. Dette fikk vi heldigvis raskt rettet opp i. Det som var mer utfordrende var feil på fakturaene for flere beboere. Det var ulike versjoner av feilfakturering, og det tok lang tid for Telenor å rette opp i dette til tross for styrets mange purringer på dem. Det ble heldigvis orden på sakene i løpet av august/september.

Dessverre ble det ene fakturaproblemet avløst av et annet. Vår forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning hadde i oktober 2024 en stor oppdatering av sine IT-systemer, og i kjølvannet av dette oppstod det noen feil som påvirket fakturakjøringene hos en rekke boligselskaper, inkludert våre. Hos oss ble det feil på fakturaene for november og desember 2024, slik at den kollektive TV-avtalen som var avsluttet 1. juli, plutselig ble inkludert igjen i felleskostnadene. Fra og med januar 2025 skal dette være rettet igjen, og de som har betalt inn for høyt beløp, vil få dette kreditert.

Vedlikehold

Varme/ventilasjon

Fjernvarmen, som inkluderer varme i radiatorene og varmtvann til alle leiligheter, er en av de største utgiftspostene vi har i RPØ.

Vi er avhengige av at alle beboere bruker varme- og ventilasjonsanlegget riktig. Hver leilighet er tilkoblet vannbåren varme og har et ventilasjonsanlegg med ventiler for lufttilførsel over vinduene og avsugsvifte i kjøkkenheten. Vinduer som står åpne i fyringssesongen, medfører økte energikostnader for alle. Det er helt unødvendig å fyre



for kråkene.

Radiatorerne er utstyrt med termostat. Denne settes til en komfortabel innetemperatur, normalt trinn 3, som tilsvarer ca. 22 °C (for radiatorer som har fem trinn på termostathjulet). Dersom du har vinduet åpent om natten, kan du skru ned termostaten til *, som en sikkerhet mot frostskafer. Vurder også å stille inn litt lavere temperatur på soverom ellers på døgnet, f.eks. til trinn 2, som tilsvarer ca. 17 °C. (Noen radiatorer har ni trinn på termostathjulet, da vil hjulet måtte settes til cirka trinn 5, for å oppnå samme temperatur som beskrevet foran.)

Ventilasjonsventiler over vinduene i den enkelte leilighet må stå åpne. Dette sikrer balansert utskifting av luft. Stengte ventiler og resulterende høy luftfuktighet kombinert med lav utetemperatur er ofte årsak til fuktskader i vinduer. Vær oppmerksom på at råteskader kan ende opp med å bli den enkeltes seksjonseiers ansvar, og kostnader for nytt vindu kan dermed måtte dekkes av den enkelte.

Vi vil i denne forbindelse minne alle beboere om at radiatorerne må luftes med jevne mellomrom, for at de skal fungere optimalt. Dersom mange beboere ikke gjør dette, kan det skape ubalanse og uregelmessigheter i anlegget. Det samme kan vidåpne vinduer over varme radiatorer gjøre, da tappes varme som skulle gått til naboen over. Vidåpne vinduer kan dessuten føre til at radiator og rør fryser, og seksjonseier vil måtte dekke kostnadene for å reparere slike skader. Varmeanlegget vårt er avhengig av at hver enkelt av oss bruker og behandler det på riktig måte. Ved spørsmål om varmeanlegget er det bare å kontakte styret, vi hjelper gjerne til med råd og veiledning rundt dette.

Den ovennevnte informasjonen er tilgjengelig på Vibbo, under temaene Fjernvarme og Ventilasjon, men vi gjentar den her, siden dette er svært viktig informasjon.

Rørleggertjenester

Vi har hatt vår faste rørlegger (Rørleggersentralen AS) til å følge opp fjernvarmeanlegget vårt, slik avtalen vår er med dem.

Ved oppstart av fjernvarmeanlegget for sesongen i midten av september, viste det seg at en pumpe var ødelagt. Vi fikk derfor ikke tilstrekkelig gjennomstrømming i anlegget, og en del leiligheter, spesielt de langt fra pumpeanlegget, var praktisk talt helt uten varme. Styret hadde en service på anlegget bare noen måneder tidligere, men denne viste ikke noen tegn til at pumpen måtte byttes ut. Pumpen hadde rundt tre ukers leveringstid som var bakgrunnen for ventetiden med å få anlegget i drift igjen. Heldigvis var det relativt mildt i slutten av september og begynnelsen av oktober, og vi fikk på plass den nye pumpen første uken i oktober.

Elektrikerarbeid

Vi har under vinterfrossen i januar 2025 sett behov for å kontrollere alle varmekablene i nedløp, og styret har derfor bestilt en slik gjennomgang til våren 2025. Vi benytter vårt faste elektrikerfirma Centrum Elektriske til dette. I løpet av 2020/2021 har de systematisert og kartlagt alle kursene for varmekabler, slik at det blir lettere å feilsøke og utbedre feil når de oppstår, og det vil vi få bruk for nå.



Garasjeport

Det er nå en stund siden vi hadde en større service på porten, noe som skal gjøres etter et bestemt antall passeringer, av sikkerhetsmessige årsaker, samt for å forebygge feil. Styret følger opp dette.

Vår nåværende port ble installert i februar 2020, og den har stort sett fungert fint, men de siste månedene har den hatt noen stopper som styret har kunnet løse ved å foreta en omstart av den.

Vi ønsker å minne om at dersom elektronikken i porten streiker, slik at porten ikke vil åpne seg, kan man lett åpne den manuelt. På høyre side av porten, når man står inne i garasjen, er det to snorer, en med en grønn kule, og en med en rød kule. For å åpne porten manuelt, kan man dra litt i den grønne kula, da løsner man mekanismen i porten og du kan da ta tak i håndtaket på nedsiden og skyve porten opp. Når du har åpnet den til passende høyde, må du dra litt i den røde kula, for å feste porten i den posisjonen, slik at den ikke raser ned igjen. I slike situasjoner må porten bare stå åpen til noen i styret enten får tatt en restart av den, eller vi bestiller service for å reparere den.

Vaktmestertjenester/renhold

Vi har hatt ISS som vaktmestertjeneste i snart seks år. Vi er fornøyde med våre to vaktmestere fra ISS, som er de samme personene som er vaktmestere i Ringnes Park Vest. Det er nyttig for oss, siden de dermed er i området hver ukedag, og de er lette å få tak i. Den ene av disse to vaktmestrene er nyansatt fra nyttår 2025, siden han erstattet en som gikk av med pensjon. I den forbindelse har det vært en del opplæring, men vi synes det fungerer veldig bra.

Renhold av oppgangene utføres ukentlig av renholdsavdelingen i ISS, vanligvis hver fredag. Også renholdet utføres av samme firma som i Ringnes Park Vest. Vi opplever renholdet stort sett som bra, men vi ser at det i de største oppgangene, Toftes gate 2 og 8 til tider kan være vanskelig å holde det pent, siden det er så mange beboere der. Vi ønsker likevel å minne alle beboere om at det er fint hvis dere rydder/tørker opp etter dere dersom dere søler noe på gulvet. Vi har i flere tilfeller sett at det ikke er blitt gjort, og det synes vi ikke er greit. Alle kan søle eller miste noe på gulvet, men da er det helt naturlig å tørke opp etter seg.

Uteareale

Vi har et dyktig gartnerfirma som påser at vår indre gård ser fin ut, og vi har også i noen tilfeller fått plantet nye, beskyttende busker etter ønsker fra beboere. I og med at gården vår nå er 20 år gammel, vil det uansett være naturlig å bytte ut noen planter og busker.

Vi har som vanlig hatt årlig kontroll av lekeplassen i bakgården vår, for å sjekke at sikkerheten ivaretas.

I samarbeid med våre gode naboer i Valdresgata borettslag har vi fått oppgradert



lekeplassen som ligger i gågata mellom oss, med en del nye lekeapparater. Det er også satt opp noen fine kantsteiner, som faktisk ble kjøpt rimelig fra det tidligere regjeringskvartalet. Denne såkalte Lekegata mellom våre to boligselskaper er en kommunal gate, men den er til bruk for oss alle som bor i området.

Takterrasser

Våre seks takterrasser er til nytte og glede for våre beboere, spesielt om sommeren, og beboerne er for det meste flinke til å holde orden og rydde opp etter seg. Det har likevel vært noen tilfeller av bråk på noen takterrasser, hvor styret eller andre beboere har måttet si fra om det. Det skal være alminnelig ro etter klokken 23, men det betyr ikke at det er anledning til full fest før klokken 23 - det gjelder å bruke vanlig, sunn fornuft, og tenke på at det er naboer bare få meter fra takterrassen som kan høre det meste som skjer.

Noe som for øvrig burde være helt unødvendig å minne om, er at det ikke er lov å kaste sneiper, ølbokser eller andre gjenstander ned fra taket, eller ut på takpappen.

Styret minner for øvrig om at den enkelte beboer kun har anledning til å benytte seg av den takterrassen som han eller hun sogner til.

El-bilanlegget

Styret administrerer el-bilanlegget fra Zaptec som ble installert i 2018 i garasjen. Det er for tiden 62 ladebokser på våre totalt 117 parkeringsplasser. Vi benytter montører fra Lefdal ved installasjon av nye bokser eller teknisk support på de eksisterende boksene. Vi får som regel et par nye bestillinger av ladeboks per år. Bestillingene krever en del oppfølging fra styret.

Styret kan selv følge med på anlegget via en nettportal, og kan der legge til eller fjerne brukere av de enkelte boksene, etter som vi får melding om det fra eierne. Vi sender ut fakturaer et par ganger i året, hvor strømforbruket på de enkelte ladeboksene blir avregnet. Anlegget fungerer stort sett bra, men noen tekniske problemer forekommer innimellom, spesielt dårlige wifi-signal til boksene. Det kan som regel løses ved en omstart av ladeboksene.

Forsikringssaker/skadesaker

Vi har administrert noen forsikringssaker/skadesaker siden forrige årsmøte.

Vi har relativt gode bygningsforsikringer. Hvis du oppdager en skade, bør du kontakte styret, enten med melding via Vibbo eller på e-post rpoggs@gmail.com for å høre om det er noe som kan bli dekket av forsikringen. Ved skader vil styret sende saken videre til vårt forsikringsselskap som tar en befaring og deretter konkluderer om det er noe de kan dekke.

Når det gjelder ytre fasade på bygninger, vinduer, balkongdører og ytterdører til



leilighetene, er det spesielt viktig at du melder fra til styret straks du oppdager en skade. Sameiet, ved styret, har nemlig ansvar for å utbedre ytre fasader, vinduer og dører, og i noen av tilfellene vil forsikringen vår dekke kostnaden. Ved normal slitasje på vinduer eller balkongdører, vil det ikke være en forsikringssak, da må vi bare sørge for å bytte disse.

Vi fikk byttet inngangsdøren ved siden av garasjeporten våren 2024, da den var helt utslitt etter nesten 20 års bruk.

Gjenstander i fellesarealene

Av brannsikkerhetshensyn er det ikke tillatt ha gjenstander stående i fellesarealene.

Hver gang styret går vernerunder i bygningene, merker vi gjenstander som det ikke er anledning til å oppbevare i fellesarealene. De merkede gjenstandene som ikke blir fjernet etter kort tid, blir kastet. Dette er noe vi må gjøre da vi må holde rømningsveier åpne, og fordi det ikke skal være noe i fellesarealene som kan være branndrivende.

Styret merker at det stadig er tilløp til slik hensetting av gjenstander, selv om det burde være allmenn kjent at det ikke er tillatt.

Avfall

Vi har som kjent to søppelrom i RPØ, ett ved Sunnmørgata og ett ved Biermanns gate. Beboerne i våre oppganger er fordelt på disse to rommene, slik at belastningen skal bli noenlunde lik på dem.

Avfallsrommet er en møteplass, og det er viktig at alle bidrar til at dette er et innbydende sted. Avfallsrommet er kun til for husholdningsavfall og papir/papp. Innimellom opplever vi at noen setter fra seg andre gjenstander og skrot i disse rommene. Hver gang det skjer, medfører det ekstra arbeid og kostnader for sameiet, og vi ber om at beboerne heller benytter seg av muligheten til å gi bort ting på finn.no, facebook-gruppa vår eller miljøstasjoner. Styret følger opp kontinuerlig hvordan søppelrommene ser ut, og vi har heldigvis god assistanse til dette av vaktmester.

Smartbags (f.eks. iSekk) plassert på gaten er å anse som søppel, på lik linje med andre større gjenstander og søppelsekker. Merk at disse ikke må stå på fortauet lenger enn 48 timer, ellers risikerer vi bot fra kommunen.

Smartbags som blir stående på fortauet over tid fører til økt forsøpling i området. Det er derfor viktig at smartbags fjernes så snart de ikke skal brukes mer. Oslo kommunes klagenemnd har behandlet flere saker som gjelder miljøgebyr for smartbags på fortau. Nemnda har i disse sakene etablert en streng praksis i de tilfellene hvor det er dokumentert at smartbags har vært plassert på gaten i over 48 timer. Det har blitt presisert at fortauene ikke skal benyttes som lagringsplass for søppel. I mange tilfeller er innholdet i smartbagen også brannfarlig. Oslo brann- og redningsetat er en pådriver for at disse skal fjernes snarest mulig. Ved plassering på fortau bør det unngås å sette smartbags inntil husvegger, og samtidig må det være tilstrekkelig med plass til å passere



på fortauet.

Uvedkommendes adgang

Vi er innimellom plaget av at uvedkommende finner veien til fellesarealene. Dette er en sikkerhetsrisiko som vi må prøve å unngå. Ikke slipp uvedkommende inn! Når du selv går inn etter noen andre, vis uoppfordret nøkkelbrikken, slik at det forblir godt naboskap. Følger noen etter deg inn, be vennlig personen om å fremvise nøkkelbrikken.

Det er viktig at alle som mister en nøkkelbrikke sier fra til styret om det, slik at vi straks kan få ugyldiggjort den. Les informasjonen på Vibbo om hvilke opplysninger styret trenger i den forbindelse.

Det er veldig viktig at alle som kjører inn og ut av garasjen passer på å vente til porten har gått ned, slik at uvedkommende ikke har mulighet for å snike seg inn usett. Alle som leier ut garasjeplass, plikter etter vedtektene og husordensreglene å informere leietakerne sine om dette. Dersom noen smetter inn på den måten, kan du be vedkommende om å vise nøkkelbrikken sin, og samtidig spørre om hvilken oppgang vedkommende bor i. Hvis personen ikke kan svare for seg, og ikke har noe brikke, er det etter all sannsynlighet en inntrenger.

Kommende prosjekter

Heisprosjekt

Bakgrunn

Dagens heiser i våre sameier er fra byggeår, og de er blitt 20 år gamle. Forventet levetid for moderne heiser oppgis ofte fra leverandører til å være 20-35 år. Her finnes det ingen fasit, men vedlikeholdskostnadene, grad av slitasje og tilgjengelighet på deler til den aktuelle heismodellen gjør det ofte fornuftig å skifte ut heisene når det er gått noen tiår.

Som beboere er kjent med, og som vi har informert om i flere årsberetninger og nyhetsbrev, har det de siste årene vært et økende antall driftsavbrudd på heisene våre. Ofte er dette enkle feil som gjør at styret kan restarte heisene, noe vi gjør hyppig, men i økende grad skyldes heisstansene også tekniske feil som krever nye deler og betydelig arbeid fra heismontør utover det regelmessige vedlikeholdet. Det har også skjedd hyppigere de siste årene at beboere er blitt stående fast i heisen og må trykke på alarmknappen for å få hjelp til å komme seg ut.

I flere år har vi hatt løpende dialog med vår servicekontakt fra Schindler AS som drifter heisene våre, om gjenværende levetid. Schindler påpeker at våre heiser brukes mer enn den typiske sameieheis, siden det er mange etasjer og husstander i våre sameier. De har ved flere anledninger gitt oss råd om at vi burde vurdere å skifte heiser, fordi de er preget av slitasje samt at de er av en modell som har lang



leveringstid på deler og som ikke gjør det mulig å bare "bytte innmat". De understreker også at vi kan forvente dyre reparasjoner på samtlige heiser i årene som kommer.

En sentral del av heisen kalles frekvensomformer, og den er moden for utskifting i fem av de seks heisene våre. I Toftes gate 8 røk den nevnte delen sommeren 2020. Det ble en kostbar reparasjon på ca. 170 000 kroner inkl. mva. Utskifting av disse vil antakeligvis koste nærmere 200 000 kr per heis i de resterende sameiene hvis vi fortsetter med dagens heiser. Men selv om frekvensomformeren blir skiftet ut, vil heisene etter all sannsynlighet likevel ikke ha mange års levetid igjen, og den gjenstående levetiden vil bære preg av mye feil og nedetid. Det var et langt driftsopphold i 2020 knyttet til utskiftingen av denne delen i Toftes gate 8, siden denne komponenten ikke lagerføres i Norge og derfor hadde lang bestillingstid. Vi hadde også et langt driftsavbrudd på heisen i Toftes gate 4 i 2023, mens vi ventet på deler som ble sendt fra Tyskland.

Etter spesielt mange driftsavbrudd sommeren 2024 med tilhørende frustrasjon har styret fått utført en befaring og en tilstandsrapport fra Heiskonsulenten AS som er et rådgivende selskap deleid av vår forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning. Deres konklusjon var: "Med utgangspunkt i dette notatet (tilstandsrapporten) og generell tilstand på eksisterende heiser vil vi anbefale å igangsette prosessen for en komplett utskifting."

I tilstandsrapporten beskrev de også blant annet:

- *"Personheiser som bærer preg av generell slitasje og synlige skader på overflater i heiskupe og på dører. Denne heistypen levert av Thyssen Krupp Elevator AS (nå TK Elevator Norway AS) er som nevnt over en maskinromsløs heis hvor maskinen henger over i sjakttoppen, og den er konstruert med to stk.-motveker som er hengt opp på hver aksling på maskinen. Det er en ryggsekk og dette er sammen med øvrige argumenter en årsak til at disse heisene skiftes ut i sin helhet.*
- *Heisene har ikke en gange i sjakten som man kan forvente av dagens heiser, og støynivået er betydelig høyere enn dagens nye heiser av tilsvarende type."*
- *Generell slitasje på dørene og trinser med flere hendelser som utskifting av styresko og trinser de siste årene."*

De har også identifisert flere ting som kan gjenbrukes for å få ned kostnaden - eksempelvis nåværende ventilasjon, alarmsystem og dørutsparing/fullfront med mer.

Igangsettelse av prosjekt

Basert på den beskrevne bakgrunnen og råd fra Heiskonsulenten AS planlegger styret nå igangsettelsen av et større prosjekt knyttet til utskifting av heiser. Første steg i et slikt prosjekt vil være å gjennomføre en anbudsprosess der vi får tilbud fra flere relevante heisleverandører (Kone, Schindler, TK m.fl.). Her vil Heiskonsulentens rapport og deres erfaring med anbudsprosesser mot disse aktørene hjelpe oss med å få best mulig pris, gitt våre behov.

Rammer for prosjektet

For å danne oss et bilde av hvordan et slikt prosjekt kan se ut kostnadmessig og



tidsmessig innhentet styret et enkeltstående tilbud fra Schindler i høst. Dette tilbudet danner grunnlaget for våre estimater om tid og kostnad. Styret ønsker også å benytte Heiskonsulenten AS til en anbudsprosess, prosjektledelse og HMS-oppfølgning og har fått et prisoverslag på dette. Styret har ikke på nåværende tidspunkt forhandlet på pris eller tatt valg knyttet til heisens spesifikasjoner, så det nedenstående er kun indikasjoner/estimater.

Prosjektlengde og nedetid på heiser

Vi strekker oss mot å legge en prosjektplan der alle heiser byttes ut i løpet av 2025/2026, men dette er kun en indikasjon frem til vi har gått i dialog med leverandørene. Oppstart av prosjektet vil være avhengig av mange faktorer, men forhåpentlig i løpet av sommeren 2025. Selve prosjektperioden er estimert til å vare opptil 9-10 måneder, hvor heisene byttes én etter én med driftsavbrudd på ca. 10-12 uker per heis. Nærmere informasjon om framdriftsplan vil bli gitt når dette blir klart.

Kostnader og finansieringsmodell

Vi planlegger ikke noe direkte finansiering fra den enkelte seksjonseier via kapitalinnskudd. Foreløpig plan er å finansiere prosjektet gjennom å ta opp lån i de ulike sameiene.

Vi har utarbeidet et estimat for hvordan prosjektet dermed vil påvirke felleskostnadene i hvert sameie. Kostnadsøkningene varierer, fordi noen sameier har få boenheter å dele regningen på, mens andre har mange. Inkludert i estimatet er kostnader knyttet til heisene og prosjektledelsen. Disse beløpene er så behandlet av OBOS som har regnet på hvor mye dette tilsvarer i økte kostnader for hvert sameie ved låneopptak. Vi oppgir runde tall og intervaller pga. ulike eierbrøker og usikkerhet i estimatene.

Estimert økning i månedlig felleskostnad per sameie:

Toftes gate 2 (RPØ3): 300 - 600 kr

Toftes gate 4 (RPØ4): 1000 - 1500 kr

Toftes gate 6 (RPØ5): 1000 - 1500 kr

Toftes gate 8 (RPØ6): 250 - 700 kr (næringsseksjonen får høyere økning enn dette)

Biermanns gate 9 (RPØ8): 600 - 1500 kr

Biermanns gate 11 (RPØ7): 700 - 1300 kr

Avsluttende bemerkninger

Styret sendte også ut ovenstående informasjon i skriv av 24.01.25. Vi ønsker å informere tidlig og så utfyllende vi kan, da dette prosjektet vil føre til en periode uten operative heiser, samt at prosjektet er av en størrelse som vil påvirke de løpende felleskostnadene i sameiene.

Utskifting av heiser er et stort og kostnadskrevende prosjekt som vil ta flere måneder, og styret mener derfor at heisprosjektet bør være det eneste større prosjektet som settes i gang i 2025. Andre prosjekter, som del 2 av fasadeprosjektet og utskifting av takterrasser må vente til et senere tidspunkt. Vi har vurdert dette ut fra behovet for tiltakene og de ekstra kostnadene de fører til.



Større vedlikehold og rehabilitering

| | |
|------|---|
| 2020 | Fasaderehabilitering |
| 2018 | Fasaderehabilitering av toppetasjen |
| 2015 | Rehabilitering terrassene i toppetasjen |
| 2014 | Nytt låssystem |

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87164424. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret, som melder saken videre til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS. 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 sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.04.25 og er åpent for avstemning i 7 dager

Siste dato for avstemning er 30.04.25

Selskapsnummer: 5678 Selskapsnavn: RINGNES PARK ØST 7 SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

| |
|--|
| <p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Dan Dokken er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Ellen Raugstad og Lars Rolfssønn Johansen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 26.000,-

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Bjørn Rossevatn

Styremedlem (kun 3 skal velges)

Grethe Syvertsen

Ole-Martin Brekke

Oliver Sunde



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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