



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 894 040 882  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: RINGNES PARK VEST SAMEIE  
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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

### 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, 20.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		22 933 513	25 137 492
<b>Sum inntekter</b>		<b>22 933 513</b>	<b>25 137 492</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		684 600	616 140
Annen driftskostnad		20 488 806	19 504 783
<b>Sum kostnader</b>		<b>21 173 406</b>	<b>20 120 923</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 760 106</b>	<b>5 016 569</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		181 635	28 725
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>181 635</b>	<b>28 725</b>
Annen finanskostnad		865	7 439
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>865</b>	<b>7 439</b>
<b>Netto finans</b>		<b>180 770</b>	<b>21 286</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 940 876</b>	<b>5 037 855</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 940 876</b>	<b>5 037 855</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 940 876</b>	<b>5 037 855</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 940 876	5 037 855
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 940 876</b>	<b>5 037 855</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>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	2
Sum varige driftsmidler		1	2
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	2
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		938 712	9 562
Andre fordringer		790 035	3 646 331
Sum fordringer		1 728 746	3 655 893
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 655 632	9 437 508
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 655 632	9 437 508
Sum omløpsmidler		11 384 378	13 093 400
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 384 379</b>	<b>13 093 402</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		9 129 571	7 188 695
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>9 129 571</b>	<b>7 188 695</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>9 129 571</b>	<b>7 188 695</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 885 336	3 732 278
Annen kortsiktig gjeld		369 472	2 172 430
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>2 254 808</b>	<b>5 904 708</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>2 254 808</b>	<b>5 904 708</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 384 379</b>	<b>13 093 402</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 379098

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 894 040 882  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: RINGNES PARK VEST SAMEIE  
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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

**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, 25.05.2024



Organisasjonsnr: 894 040 882  
RINGNES PARK VEST SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		22 933 513	25 137 492
<b>Sum inntekter</b>		<b>22 933 513</b>	<b>25 137 492</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		684 600	616 140
Annen driftskostnad		20 488 806	19 504 783
<b>Sum kostnader</b>		<b>21 173 406</b>	<b>20 120 923</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 760 106</b>	<b>5 016 569</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		181 635	28 725
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>181 635</b>	<b>28 725</b>
Annen finanskostnad		865	7 439
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>865</b>	<b>7 439</b>
<b>Netto finans</b>		<b>180 770</b>	<b>21 286</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>1 940 876</b>	<b>5 037 855</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>1 940 876</b>	<b>5 037 855</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>1 940 876</b>	<b>5 037 855</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 940 876	5 037 855
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>1 940 876</b>	<b>5 037 855</b>



Organisasjonsnr: 894 040 882  
RINGNES PARK VEST SAMEIE

## 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>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	2
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		1	2
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		938 712	9 562
Andre fordringer		790 035	3 646 331
Sum fordringer		1 728 746	3 655 893
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		9 655 632	9 437 508
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 655 632	9 437 508
Sum omløpsmidler		11 384 378	13 093 400
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 384 379</b>	<b>13 093 402</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	9 129 571	7 188 695
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>9 129 571</b>	<b>7 188 695</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>9 129 571</b>	<b>7 188 695</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	1 885 336	3 732 278
Annen kortsiktig gjeld	369 472	2 172 430
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>2 254 808</b>	<b>5 904 708</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>2 254 808</b>	<b>5 904 708</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>11 384 379</b>	<b>13 093 402</b>



Organisasjonsnr: 894 040 882  
RINGNES PARK VEST 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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 5917

Ringnes Park Vest Sameie



## Velkommen til årsmøte i Ringnes Park Vest 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.

### Dato for årsmøtet:

22. april 2024 kl. 17:00, Ringen Kino.

### 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.

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. Oversikt over innmeldte/pågående saker
8. Tvistesak med Ragde Eiendom AS
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i Ringnes Park Vest Sameie



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  
Kristina Bennin er valgt.

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 Kristina Bennin foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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.

#### Vedlegg

1. 5917 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 648 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 648 000



Sak 7

## Oversikt over innmeldte/pågående saker

Forslag fremmet av:

Tom Asle Henninge

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg hadde satt pris på mer synlighet av hva som allerede er meldt inn av feil og mangler og hva som er pågående etc. Det vil også være en god mulighet for Styret å vise hva som faktisk kommer inn av rubbel og bit, i tillegg vise alt som faktisk blir gjort. Forslaget mitt er å ha en veldig enkel oversikt på web der beboere kan få innblikk i dette. Vedlagt skjermdump av eksempel (Trello)

Styrets innstilling

Styret jobber fortløpende med å informere beboere på Vibbo, og oppfordrer også eiere om å benytte denne plattformen. Styret tar til etterretning at det er viktig med tydelig kommunikasjon på Vibbo.

Forslag til vedtak

Sette opp en enkel oversikt online som er synlig for beboerne der det som minimum vises hva som er meldt inn og hva som for tiden er under arbeid.

Vedlegg

2. RPV - trello.png

Sak 8

## Twistesak med Ragde Eiendom AS

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet Ringnes Park Vest Sameie består av både bolig- og næringsseksjoner. De enkelte boligseksjonene betaler felleskostnader etter sameiebrøk, som blant annet skal dekke seksjonens forholdsmessige kostnader til fjernvarme, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførsel mv. Den største næringsseksjonen, eid av Ragde Eiendom AS, har ikke betalt felleskostnader i henhold til ordinær sameiebrøk, men en annen fordeling har blitt lagt til grunn, basert på teoretiske estimater/kalkyler utregnet av eksterne konsulenter i ÅF. For å avregne fjernvarme er alternativet til stipulerte verdier faktiske måleravlesninger, men de vannmålerne som er installert i sameiet i dag kan ikke si hvor mye fjernvarme som brukes av næring, og hvor mye som brukes av bolig. Av denne grunn ble teoretiske estimater lagt til grunn.

Næringsseksjonen hevdet i juni 2023 at de har betalt for mye for fjernvarme siden sameiet ble opprettet, ved at deres andel av total fjernvarmekostnad er for høy sammenlignet med hva som ville vært tilfellet dersom en hadde lagt faktisk forbruk av fjernvarme til grunn. Næringsseksjonen har derfor nå engasjert advokat i Advokatfirmaet Haavind og gjennom denne fremsatt krav mot sameiet: For det første at det som er hevdet å ha blitt for mye innbetalt de siste tre årene skal tilbakebetales. Videre kreves det at næringsseksjonens andel av totale fjernvarmekostnad skal reduseres for fremtiden. Et slikt krav vil få store konsekvenser for sameiets



økonomi og likviditet. Styret i sameiet har derfor engasjert OBOS advokatene for råd og veiledning i forbindelse med denne saken, i tillegg til at ingeniørfaglig kompetanse er bestilt for å få et best mulig saksgrunnlag og en oversikt over mulighetsrommet som foreligger, blant annet med tanke på tekniske løsninger.

Begge parter ønsker en minnelig løsning, men per dags dato (medio mars) står Sameiet og Ragde et stykke fra hverandre. Sameiet er også av den oppfatningen at det er nødvendig med en total gjennomgang av hva næringsseksjonen betaler per i dag for fjernvarme, vann/avløp, forsikring, vaktmestertjenester mv. slik at næringsseksjonens bidrag blir mest mulig korrekt. Det kan derfor ikke utelukkes at saken blir behandlet i retten, dersom partene ikke kan enes om en løsning. Sameiets rådgivende ingeniør skal etter planen ferdigstille sin rapport i mars 2024, og denne blir veiledende for videre prosess. Etersom utfallet av disse prosessene kan ha innvirkning på sameiets økonomi, er det også viktig å gjøre beregninger for å få en bedre oversikt over hvordan sameiets likviditet og felleskostnader kan bli berørt.

#### Styrets innstilling

Årsmøtet gir styret i Ringnes Park Vest Sameie mandat til å forhandle frem en avtale om minnelig løsning med Ringnes Park Næring 1 DA som hjemmelshaver til snr. 508, samt hjemmelshavere til snr. 506 og 507 vedr. oppgjør for felleskostnader for seksjon 506, 507 og 508 i perioden 01.01.2020 frem til avtalen inngås. Den endelige avtalen vil kun være bindende for Ringnes Park Vest Sameie etter vedtak om godkjenning på ekstraordinær generalforsamling i sameiet

#### Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret i Ringnes Park Vest Sameie mandat til å forhandle frem en avtale om minnelig løsning med Ringnes Park Næring 1 DA som hjemmelshaver til snr. 508, samt hjemmelshavere til snr. 506 og 507 vedr. oppgjør for felleskostnader for seksjon 506, 507 og 508 i perioden 01.01.2020 frem til avtalen inngås. Den endelige avtalen vil kun være bindende for Ringnes Park Vest Sameie etter vedtak om godkjenning på ekstraordinær generalforsamling i sameiet

Sak 9

## Valg av tillitsvalgte

#### Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen for Ringes Park Vest sameie innstiller med dette følgende kandidater for valg på årsmøte 2024.

#### Styreleder

Pekka Akseli Salo – Toftes gate 15B (valgkomiteens innstilling)

#### Styremedlemmer

Robert Hansson – Toftes gate 11A (valgkomiteens innstilling)

Daksha Sriragulan – Thorvald Meyers gate 10 (valgkomiteens innstilling)

Marius Kristoffer Henriksen – Thorvald Meyers gate 12F (valgkomiteens innstilling)

Johanne Storjord – Toftes gate 21A (valgkomiteens innstilling)

Sølvi Kvien Kvalsvik – Toftes gate 11A (ikke på valg)

Petter Østfold – Toftes gate 11A (ikke på valg)

#### Vara



Lisbeth R. Concerpcion – Toftes gate 17 (valgkomiteens innstilling)

Victoria B. Valner – Thorvald Meyers gate 4A (valgkomiteens innstilling)

## Valgkomite

Anna Maria Dahlgren – Toftes gate 23 (valgkomiteens innstilling)

Milla Laitala – Toftes gate 23 (valgkomiteens innstilling)

## Valgkomiteens arbeid og anbefalinger

Valgkomiteen har søkt aktivt etter kandidater til styret da mange poster har vært på valg i år, inkludert styreleder. Man har brukt plattformer som Vibbo, SMS, e-post og oppslag i oppganger og heis i sameiet for å søke etter kompetente kandidater. Valgkomiteen har fått flere gode søkere om styreverv, og har kunne velge blant flere gode kandidater.

Kandidatene er innstilt basert etter hvordan de kan utfylle hverandres kompetanse og basert på erfaring.- Valgkomiteen har i arbeidet ment at styret bør være preget av sameiets mangfold, alder, funksjonsevne, kjønn, seksuell orientering, religion eller etnisk bakgrunn. Dette er hensyntatt i den grad det er mulig i denne innstillingen. Også kandidatenes adresse er vurdert da man ønsker et styre med geografisk spredning innenfor sameiet.

## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Pekka Akseli Salo

**Valg av 4 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Daksha Sriragulan
- Johanne Storjord
- Marius Kristoffer Henriksen
- Robert Hansson

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lisbeth R. Concerpcion
- Victoria B. Valner

Sak 10

## Valgkomite

## Roller og kandidater



Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Anna Maria Dahlgren
- Milla Laitala



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Pekka Akseli Salo	Toftes Gate 15 B
Styremedlem	Petter Østvold	Toftes Gate 11 A
Styremedlem	Robert Bengt Gunnar Hansson	Toftes Gate 11 A
Styremedlem	Daniel Kendrick	Thorvald Meyers Gate 16 A
Styremedlem	Sølvi Kvien Kvalsvik	Toftes Gate 11 A
Styremedlem	Daksha Sriragulan	Thorvald Meyers Gate 10
Styremedlem	Hans Olav Velle	Toftes Gate 13 A
Varamedlem	Lisbeth Concepcion	Toftes Gate 17
Varamedlem	Bendic Rognstad Klevstadberget	Lillokata 6

### Valgkomiteen

Anna Maria Dahlgren	Toftes Gate 23
Arnt Ståle Eilertsen	Thorvald Meyers Gate 8
Kenneth Johansen	Sannergata 6 E

### 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.

### Generelle opplysninger om Ringnes Park Vest Sameie

Sameiet består av 500 seksjoner.

Ringnes Park Vest Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 894040882, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

225      278

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Ringnes Park Vest Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Årsberetning 2023

### 1. Veggdyr

Sameiet har opplevd veggedyrspredning i 2023 og oppfordrer alle beboere til å være oppmerksomme og følge forebyggende tiltak, spesielt når de reiser. Hvis noen oppdager veggedyr i sin seksjon, er det viktig å melde fra til styret så tidlig som mulig for å begrense skadeomfanget. Sameiet har fortsatt samarbeidet med ISS for å forbedre bygningens vedlikehold, da bygningsmassen kan forventes å ha økt behov for rehabilitering i fremtiden. Vannskader har også vært et problem det siste året på grunn av krevende værforhold. Styret vurderer utbedringer for å unngå tilsvarende skader i fremtiden.

### 2. ISS

Styret har i 2023 fortsatt med å forbedre samarbeidet med ISS. Styret vurderer at det finnes et økende behov for dette samarbeidet, især når bygningsmassen nå har oppnådd en alder hvor det kan forventes et økende behov for rehabilitering i de kommende årene. Samtidig har sameiet også hatt flere vannskader i det siste året tilknyttet værforhold som har vært mer krevende enn tidligere år. (f.eks. ekstremværet Hans i august og store temperatursvingninger i vinteren 2023-2024). Etter hver større vannskade undersøkes det hvilke utbedringer kunne være hensiktsmessig slik at tilsvarende skader så vidt så mulig kunne unngås i fremtiden.

### 3. Rammeavtale med Asker Lås

En formell rammeavtale med Asker Lås tilknyttet servicebehov for låsene i sameiet. Rammeavtalen gjør at sameiet har fått reduserte timepriser, rabatt på materialer, samt at oppmøte- og minstepristillegg utgår.

### 4. Rensing av ventilasjonskanaler

Det ble gjennomført rensing av ventilasjonskanaler i alle seksjoner i løpet av høsten 2023. Prosjektet ble utført av PowerClean og prosessen ble fra styret side opplevd som profesjonell og ryddig.

Kostnaden for prosjektet innebar en innsparing i forhold til budsjettet for dette prosjekt.

Styret minner om at for at ventilasjonen skal fungere optimalt skal ventilatoren tilknyttet ventilasjonskanalen rengjøres en gang i året. Vedlikeholdsansvaret for dette arbeidet tilhører seksjonseier.

### 5. Oppsummering av Sikkerhetsarbeidet i Ringnes Park Sameie

Ringnes Park Sameie har fortsatt sitt fokus på sikkerhet i løpet av 2023, med et styre som aktivt følger opp rapportene fra bomiljøvakten. Dette innebærer en grundig gjennomgang av innbruddsforsøk, skader på låser og dører, og andre sikkerhetsrelaterte hendelser. Ved å oppfordre alle beboere til å benytte seg av bomiljøvakten og tilby tydelig kontaktinformasjon i oppgangene og på Vibbo.no, sikrer sameiet en rask og effektiv respons på eventuelle sikkerhetshendelser. Som et sentralt sameie i Oslo er det uunngåelig at det kan være uvedkommende som ferdes i fellesarealene. Likevel, ved å opprettholde et høyt nivå av bevissthet og overvåkning, arbeider sameiet kontinuerlig for å opprettholde tryggheten og sikkerheten til alle beboerne.



Å opprettholde et høyt nivå av sikkerhet i Ringnes Park Sameie bidrar ikke bare til å beskytte eiendommen, men også til å skape et trygt og trivelig bomiljø for alle beboerne. Den kontinuerlige oppfølgingen av sikkerhetstiltakene bidrar til å opprettholde en atmosfære preget av trygghet og velvære.

## 6. Vedlikehold og bærekraft

Vedlikehold av bygningsmassen er det mest ressurs- og kostnadskrevende området for sameiet. Et aktivt forhold til vedlikehold, både bygningsmessig og driftsmessig, har vært og vil i tiden som kommer, være svært viktig for å forebygge større felles investeringskostnader for sameiet. Det presiseres at sameiet ikke har vært nødt (foreløpig) til å ta opp lån for å finansiere større bygningsmessige investeringer.

Sameiet har en gjeldende Tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan for sameiets bygningsmasse 2019 -2023. Styret har i 2023 sammen med ISS foretatt befarings og gjennomgang av tilstandsanalysen og vedlikeholdsplan. Utbedringer er foretatt i henhold til gjeldende vedlikeholdsplan samt til behovet for vedlikehold. Det løpende vedlikeholdet som utføres årlig har vært forebyggende og redusert behovet for større investeringstiltak.

Det er også verdt å merke seg at viktige områder som grunn, fundament og bæresystemer for byggene er i god stand. Hovedutfordringene de nærmeste årene vil være bygningsmassen utvendig samt drenering og overvann.

Styret har vinteren 2023 igangsatt arbeidet med en ny Tilstandsanalyse og vedlikeholdsplan for 2024 – 2028. I tillegg har styret også igangsatt arbeid med en ENØK-plan. Begge disse dokumentene vil bli utarbeidet av OBOS prosjekt.

## 7. Etablering av ladeanlegg i garasje syd og nord

I 2022 ble ladeanlegget for elbiler i garasjen oppgradert. Enviro Elektro installerte ladebokser fra CTEK med en kapasitet på opptil 22 kW. Prosjektet ble fullført i februar 2023, og anlegget har fungert bra med Movel som driftsleverandør. For problemer med ladeboksene, kontakt Movel. Ladebokser kan bestilles direkte fra Enviro Elektro, og eksisterende ladebokser krever et abonnement hos Movel. Mer informasjon finner du på Movel sin nettside eller besøk Vibbo.

## 8. Tvistesak med Ragde Eiendom AS

Sameiet Ringnes Park Vest Sameie består av både bolig- og næringsseksjoner. De enkelte boligseksjonene betaler felleskostnader etter sameiebrøk, som blant annet skal dekke seksjonens forholdsmessige kostnader til fjernvarme, kommunale avgifter, felles byggforsikring, forretningsførsel mv. Den største næringsseksjonen, eid av Ragde Eiendom AS, har ikke betalt felleskostnader i henhold til ordinær sameiebrøk, men en annen fordeling har blitt lagt til grunn, basert på teoretiske estimater/kalkyler utregnet av eksterne konsulenter i ÅF. For å avregne fjernvarme er alternativet til stipulerte verdier faktiske måleravlesninger, men de vannmålerne som er installert i sameiet i dag kan ikke si hvor mye fjernvarme som brukes av næring, og hvor mye som brukes av bolig. Av denne grunn ble teoretiske estimater lagt til grunn.

Næringsseksjonen hevdet i juni 2023 at de har betalt for mye for fjernvarme siden sameiet ble opprettet, ved at deres andel av total fjernvarmekostnad er for høy sammenlignet med hva som ville vært tilfellet dersom en hadde lagt faktisk forbruk av fjernvarme til grunn. Næringsseksjonen har derfor nå engasjert advokat i Advokatfirmaet Haavind og gjennom denne fremsatt krav mot sameiet: For det første at det som er hevdet å ha blitt for mye innbetalt de siste tre årene skal



tilbakebetales. Videre kreves det at næringsseksjonens andel av totale fjernvarmekostnad skal reduseres for fremtiden. Et slikt krav vil få store konsekvenser for sameiets økonomi og likviditet. Styret i sameiet har derfor engasjert OBOS advokatene for råd og veiledning i forbindelse med denne saken, i tillegg til at ingeniørfaglig kompetanse er bestilt for å få et best mulig saksgrunnlag og en oversikt over mulighetsrommet som foreligger, blant annet med tanke på tekniske løsninger.

Begge parter ønsker en minnelig løsning, men per dags dato (medio mars) står Sameiet og Ragde et stykke fra hverandre. Sameiet er også av den oppfatningen at det er nødvendig med en total gjennomgang av hva næringsseksjonen betaler per i dag for fjernvarme, vann/avløp, forsikring, vaktmestertjenester mv. slik at næringsseksjonens bidrag blir mest mulig korrekt. Det kan derfor ikke utelukkes at saken blir behandlet i retten, dersom partene ikke kan enes om en løsning. Sameiets rådgivende ingeniør skal etter planen ferdigstille sin rapport i mars 2024, og denne blir veiledende for videre prosess. Ettersom utfallet av disse prosessene kan ha innvirkning på sameiets økonomi, er det også viktig å gjøre beregninger for å få en bedre oversikt over hvordan sameiets likviditet og felleskostnader kan bli berørt.

## 9. Varmtvann diverse leiligheter

Etter tilbakemeldinger om problemer med levering av varmt tappevann, har det blitt gjennomført stikkprøver i fire valgte leiligheter. Beboere har rapportert om manglende varmtvann og ujevn temperatur. Stikkprøvene viser en stabil temperatur på 50-55 grader etter omtrent 30 sekunders tapping. Årsaken til den lengre tappetiden og ujevn temperatur skyldes eldre og utslitte dusjarmaturer. Ved å bytte til riktige dusjarmaturer, kan problemet med ujevn temperatur løses i de fleste tilfeller.

## 10. Oversvømmelser

Vi har hatt noen større oversvømmelser i sameiet i 2023. Disse skyldes sprekte rør (temperatur svingninger som vi opplevde i 2023), og ekstremværet Hans, høsten 2023. Alle oversvømmelser har blitt håndtert og reparert fortløpende, samt iverksatt eller planlagt tiltak for forebygging av lignende hendelser.

## 11. Vedtekter 2022 og husordensregler

Styret bestemte seg for å oppdatere de nevnte dokumentene da det var passende å gjennomgå tidligere vedtekter og regler. Vennligst se over nye vedtekter og husordensregler.



Ringnes Park Vest Sameie

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets 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.

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at planlagt utbedring av vinduer ikke er gjennomført i 2023.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 9 129 571.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 000 000 til større vedlikehold som omfatter bl.a utbedring av vinduer og fasadevask.

### 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 strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ringnes Park Vest Sameie.

### Lån

Ringnes Park Vest Sameie har ikke lån.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 3,5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.24..

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i RINGNES PARK VEST SAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til RINGNES PARK VEST SAMEIE.

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 sameiets 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 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. 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: 7071T-Z3CON-080GE-5KDWL-CUEZE-04F20



Ringnes Park Vest Sameie

**RINGNES PARK VEST SAMEIE**  
**ORG.NR. 894 040 882, KUNDENR. 5917**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	22 702 155	24 229 208	23 051 000	22 795 000
Andre inntekter	3	231 358	908 284	200 000	200 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>22 933 513</b>	<b>25 137 492</b>	<b>23 251 000</b>	<b>22 995 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-84 600	-76 140	-84 600	-91 400
Styrehonorar	5	-600 000	-540 000	-600 000	-648 000
Revisjonshonorar	6	-29 203	-28 750	-25 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-438 075	-421 168	-432 000	-462 200
Konsulenthonorar	7	-229 750	-263 315	-360 000	-200 000
Drift og vedlikehold	8	-4 055 601	-4 940 351	-4 572 000	-5 194 999
Forsikringer		-1 177 844	-1 074 434	-1 182 000	-1 413 400
Kommunale avgifter	9	-4 288 060	-3 604 692	-4 712 000	-5 353 000
Energi/fyring	10	-6 084 779	-4 964 669	-6 240 000	-6 240 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 058 616	-1 173 288	-1 096 000	-1 090 300
Andre driftskostnader	11	-3 126 879	-3 034 116	-3 160 300	-3 378 300
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-21 173 406</b>	<b>-20 120 923</b>	<b>-22 463 900</b>	<b>-24 101 599</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 760 106</b>	<b>5 016 569</b>	<b>787 100</b>	<b>-1 106 599</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	181 635	28 725	0	0
Finanskostnader	13	-865	-7 439	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>180 770</b>	<b>21 286</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>1 940 876</b>	<b>5 037 855</b>	<b>787 100</b>	<b>-1 106 599</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 940 876	5 037 855		



Ringnes Park Vest Sameie

## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	1	2
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1</b>	<b>2</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		21 791	14 710
Kundefordringer		938 712	9 562
Forskuddsbetalte kostnader		215 044	212 910
Andre kortsiktige fordringer	15	553 200	3 418 711
Driftskonto OBOS-banken		361 851	2 800 365
Sparekonto OBOS-banken		7 157 518	5 536 324
Sparekonto OBOS-banken II		2 136 262	1 100 818
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>11 384 378</b>	<b>13 093 400</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>11 384 379</b>	<b>13 093 402</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		9 129 571	7 188 695
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>9 129 571</b>	<b>7 188 695</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		369 472	372 430
Leverandørgjeld		1 885 336	3 732 278
Annen kortsiktig gjeld		0	1 800 000
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>2 254 808</b>	<b>5 904 708</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>11 384 379</b>	<b>13 093 402</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2024

Styret i Ringnes Park Vest Sameie

Pekka Akseli Salo/s/

Petter Østvold/s/

Robert B. G. Hansson/s/

Daniel Kendrick/s/

Sølvi Kvien Kvalsvik/s/

Daksha Sriragulan/s/

Hans Olav Velle/s/



Ringnes Park Vest Sameie

## 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.

### 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 skattetrekk-konto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	21 025 032
Felleskostnader	331 836
Forsikringspremie	248 922
Garasje	991 944
MC-plass	112 400
Strøm elbil	20 425
Internett	48 300
Bod	39 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>22 817 859</b>

### REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-15 504
MC-plass	-100 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>22 702 155</b>



Ringnes Park Vest Sameie

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Antenneleie	77 057
Regnskapskorrigeringer	153
Andel infrastruktur lading	73 468
Nettinnbetalinger	2 600
Portåpner	3 840
Ringetablå	5 490
Utrykningsgebyr Securitas AS	16 500
Inntektsføring av tidligere avsatt krav	50 000
Utleie	2 250
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>231 358</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-84 600
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-84 600</b>

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 600 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 017, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 29 203.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-40 406
OBOS Prosjekt AS	-78 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-72 916
Multiconsult Norge AS,	-6 453
Norsk elbilforening, laderådgivning	-31 875
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-229 750</b>



Ringnes Park Vest Sameie

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-438 287
Drift/vedlikehold VVS	-548 362
Drift/vedlikehold elektro	-263 704
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-65 807
Drift/vedlikehold heisanlegg	-806 197
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-32 337
Drift/vedlikehold brannsikring	-358 097
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-444 375
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-322 176
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-715 478
Egenandel forsikring	-60 782
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 055 601</b>

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-3 103 021
Vann- og avløpsavgift næringsseksjon (faktura og estimat)	471 867
Renovasjonsavgift	-1 656 906
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-4 288 060</b>

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-432 392
Fjernvarme	-5 652 387
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-6 084 779</b>

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-106 057
Skadedyrarbeid	-25 117
Driftsmateriell	-21 183
Lyspærer og sikringer	-20 805
Vaktmestertjenester	-1 140 058
Vakthold	-791 501
Renhold ved firmaer	-604 010
Snørydding	-132 409
Gressklipping	-112 423
Andre fremmede tjenester	-69 900
Trykksaker	-6 738
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 160
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 017
Andre kontorkostnader (rettsforlik kr 50 000)	-53 296
Telefon, annet	-11 024
Porto	-2 100
Drivstoff biler, maskiner osv.	-963



Ringnes Park Vest Sameie

Kontingenter	-4 500
Bank- og kortgebyr	-9 617
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-3 126 879</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	14 981
Renter av sparekonto i OBOS-banken	156 638
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 695
Andre renteinntekter	6 321
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>181 635</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-786
Andre rentekostnader	-79
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-865</b>

**NOTE: 14**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Datautstyr		
Tilgang 2015	23 436	
Avgang 2023	-1	
Avskrevet tidligere	-23 435	0
Hagemøbler		
Kostpris	127 598	
Avskrevet tidligere	-127 597	1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1</b>

**NOTE: 15**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	276 143
Vann- og avløpsavgift næringsseksjon (estimat 2.halvår 2023)	200 000
Telenor Norge AS, avsatt estimat antenneleie 203	23 000
Telia, antenneleie 2023 utfakturert i 2024	54 057
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>553 200</b>



## Vedlikehold. Gjennomgang av tiltak og prosjekter.

### A. Vedlikeholdsbehov – Tiltak og prosjekter

Det er sameiet, ved styret, som står ansvarlig for vedlikehold av felles bygningsdeler. Det er derfor vesentlig at styret har oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov, og har en plan for hvordan dette skal finansieres.

Styret har arbeidet med en oversikt over behov for større rehabiliteringstiltak. I dette arbeid har vi hentet inn bygningsteknisk fagkompetanse fra OBOS prosjekt samt fra ISS. Sameiet benytter seg av ISS når det gjelder koordinering og rådgivning samt vaktmestertjenester.

Med bakgrunn i dette så er det utarbeidet en oversikt over tiltak som må gjennomføres i 2024/2025. Tiltakene/prosjektene fremkommer av tabell 1

Det understrekes imidlertid at når tiltakene skal realiseres så skal dette basere seg på ivaretagelse av prinsipper om konkurranse og innebærer at tilbud fra minst tre leverandører innhentes.

Det presiseres imidlertid at bygge- og rehabiliteringsprosjekter har en tendens at bli dyrere enn forventet. Dette bl.a. fordi det kan dykke opp forhold som en ikke kan forutse og som må utbedres.

Tabell 1: Tiltak/prosjekt i 2024/2025

Prosjekttype	Tiltak/prosjekt	Kostnad 2024
Vinduer	Vedlikehold av vinduer og balkongdører.	2,5 mill.
Fasader	Rengjøring av fasader	1,25 mill.
	Utbedring av skader i kompakt puss og belegg	0,8 mill.
	Utskiftning av skadet spilekledning, kostnad	0,3 mill.
Snøsmelting	Utskiftning av varmekabler	0,2 mill.
ENØK plan	Utskiftning av LED-belysning,	0,940 mill.
	<b>Totalt</b>	<b>6,0 mill.</b>

Når det gjelder prosjekt vedlikehold av vinduer og balkongdører så er dette første del av dette prosjekt. Styret ser for seg at dette videreføres i 2025 og at det fullføres over en 2-3 års periode.

Når prosjektet i 2024 er avsluttet så har vi erfaringer fra dette prosjekt som vil være viktige å ta med seg når en går videre med resterende vinduer og balkongdører i sameiet. Styret vil derfor komme tilbake til fremdrift, kostnader og finansiering for fullføring av prosjekt vedlikehold av vinduer og balkongdører.

### Beskrivelse av de største tiltakene/prosjektene:

#### Vedlikehold av vinduer og balkongdører.

Vinduene fremstår generelt i god stand uten synlige skader, men med behov for overflatebehandling. Vinduer og balkongdører vil bli rengjort, grunnet og malt opp. I tillegg vil også skillevegger med panel og treverk bli behandlet. Det er imidlertid avdekket vinduer



med alvorlig funksjonssvikt og tilstandsgrad. Vinduer som er av en slik karakter vil bli utbedret/skiftet.

For å få utført arbeidet på en mest effektiv måte samt ivaretagelse av HMS så vil det bli oppført stilasjer hvor dette anses nødvendig.

Styret innhentet vinteren 2023 tilbud for å starte en vedlikehold av sameiets vinduer og balkongdører. Tilbudet omfatter bygning ut mot Sannergata (hvilket er den eldste blokken) Med bakgrunn av gjennomgang av disse tilbudene er fremdrift og kostnadene for dette prosjekt justert. Omfanget er også kvalitetssikret av behørig fagkompetanse. Vedlikehold av vinduer og balkongdører vil forlenge levetiden for vinduer og balkonger som er forventet til 30 – 45 år.

### Fasader.

Størsteparten av fasadene består av kompakt fasadesystem med armert pusslag utenpå et lag av faste isolasjonsplater. Fasadene er svært skitne, og det ble registrert skader en rekke steder. Skader i puss laget fører til at bakenforliggende isolasjon blir fuktig og skadene vil utvikle seg.

Fasader med liggende dobbel falsset kledning har behov for overflatebehandling og lokale utskiftninger.

Vask og behandling av overflater vil forebygge større og mere omfattende skader på bygningsmassen.

## **B. Konsekvenser for budsjett 2024 ved realisering av tiltak/prosjekter**

Det vises til årsrapport og dokument/tabell over regnskap 2023 samt budsjett 2024.

I budsjettet for 2024 er det forutsatt ingen økning av felleskostnadene, en avsetning til vedlikehold på 2,0 mill. samt et nettoresultat på minus 1,1 mill. Skal budsjettet balanseres i 2024 så må felleskostnadene økes eller utgiftene reduseres med tilsvarende beløp. Styrets vurdering når budsjettet for 2024 ble behandlet var at egenkapitalen var av en slik størrelse at underskuddet kan forsvares ved at en reduserte egenkapitalen i 2024. Styret er også av den formening at en reduksjon av egenkapitalen til under 6,0 mill. bør unngås.

Hovedutfordringene i årene fremover vil være følgende:

- Opprettholde egenkapitalen til et forsvarlig nivå slik at vi tilstrekkelig likviditet til enhver tid.
- Inntekter og kostnader bør holdes på budsjettert nivå.
- Økningen av felleskostnader må være realistisk og akseptabelt.
- Realisering av nødvendige større vedlikeholdstiltak/prosjekter.

Vi kommer tilbake til dette i et ekstraordinært årsmøte.

Total kostnad for disse tiltakene/prosjektene 6,0 mill. I forslag til budsjettet for 2024 er det satt av 2,0 mill. til større vedlikehold. Styret foreslår derfor at resterende beløp på 4,0 mill. for å finansiere tiltak/prosjekter i 2024 kan dekkes på følgende måte:

- a) Dekkes ved et låneopptak på 4,0 mill.
- b) Dekkes ved økning i felleskostnader
- c) Dekkes ved kapitalinnhenting

Vi kommer tilbake til dette i et ekstraordinært årsmøte.



## Rapport for energiøkonomisering – (ENØK plan)

### A. Bakgrunn

Det vises til rapport om Energiøkonomisering (ENØK plan).

OBOS Prosjekt AS ble i august 2023 engasjert av styret i Ringnes Park Vest Sameie for å utarbeide en vurdering av mulige energiltak som kan gi en besparelse for sameiet.

Hovedhensikten fra styrets side er at vurderingene og rapporten vil være et beslutningsgrunnlag for at sameiet som fellesskap skal kunne fatte helhetlig vedtak om energieffektivisering av bygningsmassen.

Vurderingen er utarbeidet av OBOS Prosjekt AS med bistand fra styret.

Rapporten tar for seg en kartlegging av sameiets tekniske tilstand og energiforbruk. Nødvendige vedlikeholdstiltak, samt mulige energiltak og oppgraderinger av bygningsmassen belyses både teknisk og økonomisk.

Rapporten har til hensikt å gi sameiet en generell oversikt over teknisk tilstand på fellesskapets installasjoner, samt beskrive aktuelle tiltak for å bevare og oppgradere disse. Rapporten skal danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av aktuelle tiltak.

Rapporten omhandler alle de forhold som normalt må vurderes før det tas beslutninger om valg av tiltak for gjennomføring. Rapporten angir også eventuelle forhold som bør undersøkes nærmere før det tas endelig beslutning om gjennomføring av tiltak.

Kostnadsoverslagene i denne rapporten er ment å gi en indikasjon på hva en kan forvente av kostnader basert på gitte forutsetninger. En viktig forutsetning for kostnadsoverslagene er mengdeberegningene. Mengdene til forbedring av klimaskallet er oppmålt fra mottatte plan- og snitt tegninger, og kan sees på som rimelig nøyaktige, vist ved Tabell 1. Resterende mengder må sees på som omtrentlige og gir ikke tilstrekkelig grunnlag for innhenting av tilbud fra entreprenører.

### B. Styrets vurdering

Rapporten fra OBOS prosjekt er bra og oversiktlig. Det gir en god og pedagogisk oversikt over hvilke energiltak som sameiet kan ha mulighet for å gjennomføre. Den gir dessuten en god oversikt over forventede besparelser i kWh, investeringskostnader samt nå verdier. I tillegg presiseres hvilke krav sameiet skal sette ved eksempelvis rehabilitering/utskiftning av vinduer og yttervegger.

Energimerkingen for sameiet fremkommer på side 30. Sameiet har i dag E grønn. På de følgende sidene fremstilles hvordan de ulike tiltakene påvirker energimerkingen.

Alle tiltakene er oppsummert i tabell 9 Oppsummering av tiltak på side 33. *Flere av våre foreslåtte tiltak og kostnadsestimat i denne analysen gir en besparelse, men gir ikke nødvendigvis noen lønnsomhet i boligsameiet med dagens energipriser.*



Ringnes Park Vest Sameie

Totalt viser det seg at sameiet kan oppnå en total besparelse på kWh med 2 995 203. Dette vil imidlertid innebære en total investeringskostnad på kr. 195 822 750.- med en beregning av negativ nåverdi på kr. -146 349 000.-.

I rapporten angir OBOS prosjekt «*Enøktiltakene som har høyest lønnsomhet er bytting til LED-belysning i parkering. Lønnsomheten til solcelleanlegget forutsetter at all produksjon av solenergi kan anvendes direkte i deres sameie. Basert på mottatt underlag vil en del av overskuddsstrømmen måtte selges tilbake på nettet, og salg av strøm har historisk sett vært dårlig betalt*»

LED- belysning har en nåverdi på kr. 2 995 203.- og Solcelleanlegg en nåverdi på kr - 18 000.- eller kr 1 415 000.- (med eller uten eksisterende takterrasser.)

Når det gjelder solcelleanlegg så bør takene også skiftes ut når solcelleanleggene etableres. Dette på grunn av omtrent lik "levetid" for tak og solcelleanlegg. Kostnader for utskifting av tak er ikke hensyntatt i kalkylene. Det vil ikke være aktuelt å skifte tak i sameiet før omtrent år 2035.

Boligsameiet vil de neste 10-15 årene ha et økende behov for å utføre nødvendig vedlikehold på ulike bygningsdeler. Dersom man ved fremtidig rehabilitering også tenker på å redusere varmetap og energiforbruk i byggene er det flere tiltak man kan velge å gjennomføre. Ved fremtidige rehabiliteringsprosesser bør boligsameiet sette krav til minimumytelser.

OBOS prosjekt konklusjoner er at *sameiet på kort sikt foretar en komplett utskiftning av dagens belysning i parkering. Ved en fremtidig nødvendig rehabiliteringsprosess av vinduer bør sameiet sette krav til Uverdi på 0,8-1 W/m²K. På lang sikt anbefales etablering av balansert ventilasjon. Anbefalingen er basert på utredninger gjort i denne rapporten og vurderingen av tiltaksvarianter, kost/ nytte perspektiv og langsiktig investering*

Styret finner ingen grunn til å være uenige i konklusjonene fra OBOS prosjekt.

Rapporten vil jevnlig bli oppdatert og bli lagt til grunn ved fremtidige rehabiliteringsprosesser i sameiet.

Konsekvensen på kort sikt er at tiltaket utskiftning til LED belysning gjennomføres. Dette tiltak vil medføre driftsinnsparinger på noe over kr. 200 000.- hvert år og vil være nedbetalt i løpet av 3 år.





### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 22.04.24

Selskapsnummer: 5917 Selskapsnavn: Ringnes Park Vest Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved 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.