



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Maren Opheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 02.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 169 700	2 658 332
Sum inntekter		4 169 700	2 658 332
Kostnader			
Lønnskostnad		586 333	583 796
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		390 777	390 777
Annen driftskostnad		1 758 342	2 669 844
Sum kostnader		2 735 452	3 644 417
Driftsresultat		1 434 249	-986 085
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 719	34 646
Sum finansinntekter		43 719	34 646
Annen finanskostnad		203 296	154 122
Sum finanskostnader		203 296	154 122
Netto finans		-159 577	-119 476
Ordinært resultat før skattekostnad		1 274 671	-1 105 561
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 274 671	-1 105 561
Årsresultat		1 274 671	-1 105 561
Totalresultat		1 274 671	-1 105 561
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 274 671	-1 105 561
Sum overføringer og disponeringer		1 274 671	-1 105 561



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 465 543	2 856 320
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		8	8
Sum varige driftsmidler		2 465 551	2 856 328
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2 465 551	2 856 328
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		4 966	5 036
Andre fordringer		54 038	59 272
Sum fordringer		59 004	64 308
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 443 140	1 286 942
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 443 140	1 286 942
Sum omløpsmidler		2 502 144	1 351 250
SUM EIENDELER		4 967 695	4 207 578



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		172 200	172 200
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		172 200	172 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		959 705	2 234 376
Sum opptjent egenkapital		-959 705	-2 234 376
Sum egenkapital		-787 505	-2 062 176
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 372 668	5 891 621
Øvrig langsiktig gjeld		171 685	171 685
Sum annen langsiktig gjeld		5 544 353	6 063 306
Sum langsiktig gjeld		5 544 353	6 063 306
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 443	856
Leverandørgjeld		85 813	90 498
Skyldige offentlige avgifter		26 646	27 440
Annen kortsiktig gjeld		96 944	87 655
Sum kortsiktig gjeld		210 847	206 449
Sum gjeld		5 755 200	6 269 755
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 967 695	4 207 578



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 502867

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Maren Opheim
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 26.06.2023



Organisasjonsnr: 831 025 522
AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 169 700	2 658 332
Sum inntekter		4 169 700	2 658 332
Kostnader			
Lønnskostnad		586 333	583 796
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		390 777	390 777
Annen driftskostnad		1 758 342	2 669 844
Sum kostnader		2 735 452	3 644 417
Driftsresultat		1 434 249	-986 085
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		43 719	34 646
Sum finansinntekter		43 719	34 646
Annen finanskostnad		203 296	154 122
Sum finanskostnader		203 296	154 122
Netto finans		-159 577	-119 476
Ordinært resultat før skattekostnad		1 274 671	-1 105 561
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 274 671	-1 105 561
Årsresultat		1 274 671	-1 105 561
Totalresultat		1 274 671	-1 105 561
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 274 671	-1 105 561
Sum overføringer og disponeringer		1 274 671	-1 105 561



Organisasjonsnr: 831 025 522
AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III

BALANSE

Beløp i: NOK Note 2022 2021

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler		
Immaterielle eiendeler		
Sum immaterielle eiendeler	0	0
Varige driftsmidler		
Tomter, bygninger og annen fast eiendom	2 465 543	2 856 320
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	8	8
Sum varige driftsmidler	2 465 551	2 856 328
Finansielle anleggsmidler		
Sum finansielle anleggsmidler	0	0
Sum anleggsmidler	2 465 551	2 856 328
Omløpsmidler		
Varer		
Sum varer	0	0
Fordringer		
Kundefordringer	4 966	5 036
Andre fordringer	54 038	59 272
Sum fordringer	59 004	64 308
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	2 443 140	1 286 942
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	2 443 140	1 286 942
Sum omløpsmidler	2 502 144	1 351 250
SUM EIENDELER	4 967 695	4 207 578

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Selskapskapital	172 200	172 200



Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	172 200	172 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	959 705	2 234 376
Sum opptjent egenkapital	-959 705	-2 234 376
Sum egenkapital	-787 505	-2 062 176
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 372 668	5 891 621
Øvrig langsiktig gjeld	171 685	171 685
Sum annen langsiktig gjeld	5 544 353	6 063 306
Sum langsiktig gjeld	5 544 353	6 063 306
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 443	856
Leverandørgjeld	85 813	90 498
Skyldige offentlige avgifter	26 646	27 440
Annen kortsiktig gjeld	96 944	87 655
Sum kortsiktig gjeld	210 847	206 449
Sum gjeld	5 755 200	6 269 755
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	4 967 695	4 207 578



Organisasjonsnr: 831 025 522
AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



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 2023

7203 A/S Ringgaten Byggeselskap III





Til aksjonærene i A/S Ringgaten Byggeselskap III

Velkommen til generalforsamling, tirsdag 30. mai 2023 kl. 18.00 i Engelsborg Aktivitetssenter, Helgesens gate 62, Oslo

Innkallingen inneholder aksjeselskapets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for aksjeselskapet ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte A/S Ringgaten Byggeselskap III det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

I generalforsamlingen kan aksjeeier og ektefelle eller eventuell samboende møte, men bare én har stemmerett.

Aksjeeier kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til generalforsamling

Ordinær generalforsamling i A/S Ringgaten Byggeselskap III
avholdes tirsdag 30. mai 2023 kl. 18.00 i
Engelsborg Aktivitetssenter, Helgesens gate 62, Oslo

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Borettslagsgrupper (informasjonssak)
- B) Gjennomgang av økonomien (informasjonssak)
- C) Endre svingretning på dører
- D) Vaktmesterbolig
- E) Uteområder (drøftesak)
- F) Sykkelskur
- G) Sykkelparkeringen
- H) Flytte søppelskur ut og ned i bakken
- I) Installere Unloc i alle oppganger
- J) Forkjøpsrett i boligaksjeselskapet
- K) Vakthold i bakgården

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av varamedlem for 1 år.
Forslag: Sondre Aksnes, Tromsøgata 30,

Oslo, 02.05.2023

Styret i A/S Ringgaten Byggeselskap III

Bjørnar Johannessen /s/ Joachim Emil Døhlie Asperud /s/ Eline Thunes Johansen /s/

Mette Kvåle /s/ Jørgen Riis-Gjersten /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørnar Johannessen	Tromsøgata 40
Styremedlem	Joachim Emil Døhlie Asperud	Tromsøgata 44
Styremedlem	Eline Thunes Johansen	Christian Michelsens gate 4
Styremedlem	Mette Kvåle	Christian Michelsens gate 8
Styremedlem	Jørgen Riis-Gjersten	Dælenenggata 9
Varamedlem	Martine Welfler	Christian Michelsens gt.8

Generelle opplysninger om A/S Ringgaten Byggeselskap III

Aksjeselskapet består av 70 leiligheter knyttet til aksjer.

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

Gårds- og bruksnummer:

227	17	18	19	442	443
444	445	74	75		

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

A/S Ringgaten Byggeselskap III hadde per 31.12.2023 1 ansatt –
(Thomas Vandraas som vaktmester og renholder)

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Aksjeselskapets revisor er BDO AS.



STYRETS ARBEID

Styrets nåværende og tidligere arbeid:

- Hente inn tilbud på vinduer.
- Hente inn tilbud på piper.
- Ansettelse av vaktmester via eget foretak. Hente inn og vurdere tilbud fra andre aktører. Møte opp på befaringer.
- Få oversikt over bygningsmassen og arbeidsoppgavene. Finne ut av samarbeid og arbeidsfordeling, det er pågående.
- Krevende personalsak.
- Brannvarsling. Rykke ut og følge opp samtaler med beboere og vaktelskap når alarmen går.
- Bytte av brannslukkere.
- Opplæring av brannanlegg.
- Leie ut vaktmesterbolig
- Styremøter
- Vurderinger og drøfting av svar til beboere.
- Redusere kostnader i borettslaget.

Fremtidige prosjekter

- Bytte tak om 10-15 år da med solceller, vi er i prosess med å kartlegge kostnader.
- Fortsette å finne ut for hvordan vi kan planlegge for utbedring og rehabilitering av stål i DG9.
- Bytte vinduer og rehabiliterer piper
- Fortsatt utbedring og oppgradering av uteområdene rundt grillplassen. Utbedre utegrill og kanskje bygge en pergola. Alle kostnader blir delt med borettslagene Ringgaten 2,1 og Kaare Berg. Prosjektet avhenger også av om de andre borettslagene blir med på det.
- Hente inn tilbud og vurdere om vi skal installere lys med sensorer over inngangspartiene.
- Vi vil også på sikt sammen med de andre borettslagene forsøke å komme frem til en løsning der bakgården delvis lukkes, eller at ferdsel med bil vil måtte gå gjennom en port. Etter innspill fra beboere så er det et ønske om å begrense fri ferdsel av andre barn, voksne og biler inn i vår bakgård.
- Gjøre om søppelhuset til et fellesrom der beboere kan leie og arrangere fester andre større samlinger. Dette er på lang sikt og avhenger om aksjelaget vil bruke penger på å flytte søppeltømming ut mot Dælenenggata og frigjøre plassen. På kort sikt kan det rommet også brukes som sykkelparkering.
- Gjerde inn plenen foran Tromsøgata for å hindre søppel, hunder og generell vandring over plenen. Det kan også føre til at beboere kan bruke området meir aktivt etter hvert også.
- Planlegge for en bakgårdsfest med loppemarked og konsert i slutten av august. Her må beboere melde seg på for å bidra om vi skal få det til.
- I forbindelse med fremtidige prosjekter vil vi alltid forsøke å søke støtte hos kommunen eller OBOS der det er mulig før vi setter i gang med tiltaket.
- Søke om støtte for etterisolering av vinduer

Til informasjon

Alle tiltak som vil få merkbare konsekvenser for felleskostnader eller er utenfor styrets handlingsrom, vil måtte gå gjennom en avstemning slik som en digital ekstraordinær GF. Eller måtte vente til neste år.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et overskudd på kr 1.274.671,- og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Det ble nedbetalt avdrag i 2022 med kr 518.953,-.

Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2.291.297,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2022 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettet med ordinære kostnader.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i A/S Ringgaten Byggeselskap III.

Lån

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AS Ringgaten Byggeselskap Iii

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AS Ringgaten Byggeselskap Iii.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap for 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen 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 borettslaget i samsvar med kravene 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 årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

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

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



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: AADNT-KEZCH-XJP-IX-SUBZT-WZC/M-IVSOI



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 796 212	2 650 238	2 784 000	2 840 000
Salg anleggsmidler		1 373 486	0	0	0
Andre inntekter	3	2	8 094	0	0
SUM DRIFTSINTEKTER		4 169 700	2 658 332	2 784 000	2 840 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-478 833	-476 296	-498 500	-15 157
Styrehonorar	5	-107 500	-107 500	-107 500	-107 500
Avskrivninger	15	-390 777	-390 777	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 810	-10 408	-11 500	-12 500
Forretningsførerhonorar		-168 615	-160 465	-162 000	-173 000
Konsulenthonorar	7	-42 575	-70 018	-12 000	-15 000
Kontingenter		0	-1 490	-1 500	0
Drift og vedlikehold	8	-334 388	-1 336 498	-153 000	-201 000
Forsikringer		-309 549	-287 776	-305 000	-340 000
Kommunale avgifter	9	-446 799	-428 161	-438 500	-503 000
Energi/fyring		-100 222	-81 483	-75 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-186 564	-179 634	-180 000	-190 000
Andre driftskostnader	10	-157 820	-113 911	-95 500	-301 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 735 452	-3 644 417	-2 040 000	-1 958 157
DRIFTSRESULTAT		1 434 249	-986 085	744 000	881 843
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	43 719	34 646	0	0
Finanskostnader	12	-203 296	-154 122	-151 000	-240 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-159 577	-119 476	-151 000	-240 000
ÅRSRESULTAT		1 274 671	-1 105 561	593 000	641 843
Overføringer:					
Udekket tap		0	-1 105 561		
Reduksjon udekket tap		1 274 671	0		



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

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 414 543	2 805 320
Tomt		47 000	47 000
Leiligheter/lokaler	14	4 000	4 000
Andre varige driftsmidler	15	8	8
SUM ANLEGGSMIDLER		2 465 551	2 856 328
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		3 579	3 611
Kundefordringer		4 966	5 036
Forskuddsbetalte kostnader		50 459	55 661
Driftskonto OBOS-banken		1 049 797	421 702
Skattetrekkskonto OBOS-banken		11 160	12 841
Sparekonto OBOS-banken		2 568	680 417
Sparekonto OBOS-banken II		1 379 615	171 983
SUM OMLØPSMIDLER		2 502 144	1 351 250
SUM EIENDELER		4 967 695	4 207 578
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Aksjekapital	16	172 200	172 200
Udekket tap	17	-959 705	-2 234 376
SUM EGENKAPITAL		-787 505	-2 062 176
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	5 372 668	5 891 621
Annen langsiktig gjeld	19	171 685	171 685
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 544 353	6 063 306
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		61 084	30 412
Leverandørgjeld		85 813	90 498
Skyldige offentlige avgifter	20	26 646	27 440
Påløpte renter		1 443	856
Annen kortsiktig gjeld	21	35 860	57 243
SUM KORTSIKTIG GJELD		210 847	206 449
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 967 695	4 207 578



12

A/S Ringgaten Byggeselskap III

Pantstillelse	22	8 760 000	8 760 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.05.2023

Styret i AS Ringgaten Byggeselskap III

Bjørnar Johannessen /s/

Joachim Emil Døhlie Asperud /s/ Eline Thunes Johansen /s/

Mette Kvåle /s/

Jørgen Riis-Gjersten /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.

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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Grunnleie	1 794 064
Lån balkong	508 560
Lån soilrør	185 472
GET	164 772
Trappevask	105 156
Leie	36 000
Utleie	36 000
Eiendomsskatt	2 188
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 832 212

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Grunnleie	-36 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 796 212

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	2
SUM ANDRE INNTEKTER	2

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-334 133
Overtid	-18 125
Påløpte feriepenger	-35 930
Fri bolig	-36 000
Naturalytelser speilkonto	36 000
Arbeidsgiveravgift	-76 006
Pensjonskostnader	-7 360
Yrkesskadeforsikring	-1 955
Arbeidsklær	-5 323
SUM PERSONALKOSTNADER	-478 833

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 107 500.

I tillegg har styret fått dekket julemat for kr 1 975, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 810.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**



Juridisk bistand	-24 126
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 449
SUM KONSULENTHONORAR	-42 575

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-261 796
Drift/vedlikehold elektro	-9 438
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 320
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 115
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-22 712
Kostnader dugnader	-3 008
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-334 388

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-2 190
Vann- og avløpsavgift	-267 477
Feieavgift	-14 963
Renovasjonsavgift	-162 169
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-446 799

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-24 124
Driftsmateriell	-23 429
Lyspærer og sikringer	-241
Renhold ved firmaer	-53 998
Snørydding	-2 125
Andre fremmede tjenester	-15 071
Trykksaker	-1 043
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 250
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 975
Andre kontorkostnader	-26 863
Porto	-300
Kontingenter	-1 890
Bankgebyr	-3 387
Velferdskostnader	-2 125
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-157 820

NOTE 11**FINANSINNTEKTER**



Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 393
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 694
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	337
Kundeutbytte fra Gjensidige	33 295
SUM FINANSINNTEKTER	43 719

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-53 899
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-112 014
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-36 264
Renter på leverandørgjeld	-1 119
SUM FINANSKOSTNADER	-203 296

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1931	294 889
Balkonger Kostpris/Bokf.verdi 2007/2008, avskrives over 20 år	7 065 532
Avskrevet tidligere år	-4 592 601
Avskrevet i år	-353 277
	2 119 654
Takarbeid Kostpris/Bokf.verdi 2003, avskrives over 20 år	750 000
Avskrevet tidligere år	-712 500
Avskrevet i år	-37 500
	0
SUM BYGNINGER	2 414 543

Tomten ble kjøpt i 1930

Gnr.227/bnr.17 M. flere

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 42
gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14**LEILIGHETER**

Leiligheter	4 000
SUM LEILIGHETER	4 000

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. X.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**



Tørketrommel 2		
Kostpris	20 001	
Avskrevet tidligere	-20 000	1
Tørketrommel 3		
Tilgang 2014	19 960	
Avskrevet tidligere	-19 959	1
Tørketrommel 4		
Tilgang 2015	24 974	
Avskrevet tidligere	-23 726	
Avskrevet i år	-1 247	1
Tørketrommel		
Kostpris	18 733	
Avskrevet tidligere	-18 732	1
Vaskemaskin		
Kostpris	20 783	
Avskrevet tidligere	-20 782	1
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	30 445	
Avskrevet tidligere	-30 444	1
Vaskemaskin nr. 3		
Tilgang 2014	21 455	
Avskrevet tidligere	-21 454	1
Lekeapparat		
Kostpris	37 806	
Avskrevet tidligere	-37 805	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		8
Avskrevet takarbeid, jf note 13		-37 500
Avskrevet balkonger, jf note 13		-353 277
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-390 777

NOTE: 16

Aksjekapitalen er på kr 172 200.



fordelt på 1 722 aksjer à kr 100.

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

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

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS-banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,90 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2016	-5 257 537	
Nedbetalt tidligere	1 925 090	
Nedbetalt i år	396 691	
		-2 935 756

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,90 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-1 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-1 000 000

Obos Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,90 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2012	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	940 826	
Nedbetalt i år	122 262	
		-1 436 912

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 372 668
------------------------------------	-------------------

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum loft	-171 685
----------------	----------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-171 685
-----------------------------------	-----------------

NOTE: 20

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-11 160
Skyldig arbeidsgiveravgift	-15 486
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-26 646

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-35 930
Gebyrer	-70
Purregebyr	140
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-35 860

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	5 372 668
TOTALT	5 372 668

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 414 543
Tomt	47 000
TOTALT	2 461 543



SAK 3 STYREHONORAR

Info om godtgjørelse gjelder fra 2023.

Styrets medlemmer kan velge mellom å få dekket mobil og abonnement de to årene de sitter, eller kun abonnement, eller få dette ut i kompensasjon som vanlig.

Årlig minste kompensasjon for et styremedlem er på 12000,-.

Trekker medlemmet seg så må medlemmet betale det som står igjen i en eventuell avtale.

Styret består av 5 medlemmer.

Forslag til vedtak:

Styrehonorar for perioden 2022-2023 settes til kr 140.000,- (fordelt på fem medlemmer)

SAK 4 INNKOMNE FORSLAG

A. Borettslagsgrupper – informasjonssak

Det er opprettet borettslagsgrupper for at beboere kan kontakte hverandre.

Vi oppfordrer dere til å bruke disse kanalene for å være deltakende i utviklingen av aksjelaget vårt. Vi trenger beboere som kan være med på å bidra og arrangere sosiale tiltak.

Forslag til vedtak:

Oppfordrer beboere til å melde seg inn i grupper og være aktive deltakere i nabolaget.

B. Gjennomgang av økonomien (informasjonssak)

Fremtidige vedlikehold og investeringer avhenger av økonomien. Som nevnt i styrets arbeid vil alle tiltak vi ønsker å gjennomføre som går utenfor rammene vi som styre har eller får merkbare konsekvenser for fellesutgiftene måtte gå via GF eller EGF.

Forretningsfører vil på dette punktet kunne svare på en del spørsmål styret og beboere har omkring borettslaget nåværende og fremtidige økonomi. Videre har vi bedt forretningsfører om å slå sammen lån og refinansiere gjelden vår. Vi håper å få oppdaterte tall innen 30 mai.

Styret ønsker å kutte i kostnader og vil se på måter å redusere utgiftene. Et forslag er at beboere selv må vaske trappene og at levering av matter foran inngangene kuttes. Vi i styret ønsker innspill fra beboere på hvilke områder vi bør og kan spare. Hva er du kan bidra med i hverdagen for at kostnader for daglig eller sesongbasert vedlikehold skal ned? Vi håper du tar med deg noen svar eller forslag til GF

Videre så må flere tiltak og prosjekter i større grad måtte finansieres ved at beboere legger ned en ekstra innsats på dugnadssiden for å redusere kostnader.

Felleskostnader ønskes å økes litt for å betale mer ned på lån fortere. Slik at vi møter framtiden med god margin for å møte større kostnader. Men også dette avhenger av oppdaterte tall fra forretningsfører etter refinansiering av lån og etter at prosjektene med vinduer og piper er ferdige og vi begynner å betale ned på lån. Samtidig har vi også den periode begynt å leie ut vaktmesterboligen, og det vil naturligvis ha en positiv effekt.

Vi antar at en økning i fellesutgiftene vil komme seint på høsten eller tidlig neste år.

C. Endre svingretningen på dører

Vi har fått innspill fra beboere som ønsker å snu svingen på ytterdørene til leilighetene sine.

OBOS prosjekt kan ta på seg jobben om å utrede muligheten.

De har estimert rundt 20 timer på dette. Se vedlegg D.

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å gjennomføre tiltaket om aksjonærene er interessert i dette.



D. Vaktmesterbolig

Vaktmesterboligen er gammel har ikke blitt renoverert på en stund. For å kunne leie den ut videre trengs det at den renoveres til brukbart nivå. Det trengs maling, enkel fornying av badetrommet og at røropplegg for å flytte kjøkkenet ut til stuen, slik at det blir en 2-roms leilighet. Etter renoveringen er gjennomført er planen å leie ut leiligheten enten som langtidsutleie eller via Airbnb (som åpner for at beboere kan ha venner og familie på besøk).

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å gjennomføre renovering for å gjøre den klar til utleie. Estimert kostnad uten egeninnsats er NOK 500.000, dette blir bakt inn i lånet vi tar opp i forbindelse med vinduer og piper. Vi tar utgangspunkt i at vi får lagt ned en del egeninnsats for å få dette til på et budsjett som er langt billigere.

E. Uteområder (drøftesak)

Styret har sett på hvilke tiltak vi kan gjennomføre for å utbedre uteområdene våre. Plan for fellesområdene

F. Sykkelskur

Beboer har sendt inn forslag om å bygge et sykkelskur eller tak for barnevogner. Styret har hentet inn tilbud på ulike varianter av sykkelbokser. Det går an å plassere dette på den grønne flekken ved inngangen til Tromsøgata 44. Sykkelboksene kan leies av beboerne eller av andr for en sum i mnd. Beboere med el sykkel for også et sted å oppbevare syklene sine trygt. Innkjøp av to bokser koster om lag 200.000. Se vedlegg B for priseksempler og bilde.

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å gjennomføre tiltaket. Eller vente til neste år.

G. Sykkelparkeringen

Beboer har kommet med innspill om at det er flere som parkerer i bakgården med mopeder som ikke bor her. Beboer vil at områdene skal markeres med skilt navn. Bør det være en begrensning for antall mopeder?

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å markere områdene på sykkelparkeringen med skilt navn for de med moped. Styret få fullmakt til at de med moped betaler en fast sum for å bruke plassen.

H. Flytte søppelskur ut og ned i bakken

Styret har hentet inn tilbud for å flytte søppelskuret i nedgravde containere foran Dælenengata. Da får vi gjort plass for å bruke det gamle søppelrommet for lagring og bruk som et fellesareal eller som sykkelparkering på kort sikt og på lang sikt som et festlokale for beboere. Tilbudet er på 567 000,- fordelt på to borettslag. Om Ringgaten 2 og Ringgaten 1 er med så kan kostnadene pr borettslag være lavere. Se vedlegg A

Forslag til vedtak

Styret er uenig internt hva som er best. GF bestemmer.

I. Installere Unloc i alle oppganger

Styret ønsker å montere UNLOC på alle dørene i borettslaget. På den måten kan vi lettere gjøre om bruken på fellesarealer og boder slik at alle får brukt dem. Det gjør også beboere mindre avhengig av fysiske nøkler. Se vedlegg C

Forslag til vedtak:

Styret får fullmakt til å gjennomføre utbedringen.



J. Forkjøpsrett i boligaksjeselskapet

Til generalforsamlinga den 30.05. Innspill fra beboer som ber om en endring i vedtektene som vil gi forkjøpsrett for andelseiere ved salg av andelseiligheter i Ringgaten 3 Byggeselskap.

Forkjøpsretten er retten til å forbigå budrunden og få mulighet til å tre inn i avtalen på samme vilkår som boligkjøperen. Forkjøpsretten tilbys til alle andelseiere i Ringgaten 3 byggeselskap, og avgjøres av ansiennitetsprinsippet dersom flere enn en andelseier melder interesse. Oppfordring til alle som har forkjøpsrett om å melde seg til borettslaget skal kunngjøres ved oppslag. Fristen for å melde seg er fjorten hverdager regnet fra kunngjøringen.

Innsender anser dette som en fordel for alle andelseiere samt at det vil sikre kontinuitet og stabilitet i sameiet.

Forslag til vedtaket:

Forslag vedtas med eventuelle justeringer fra hvordan en slik forkjøpsrett blir håndhevet av blant annet OBOS

K. Vakhold i bakgården

Innspill fra beboere som er bekymret for at flere uønskede gjester går inn i vår bakgård og bruker den. Ønsker å se på muligheten for en måte å redusere dette

Forslag til vedtak:

Styret ser på muligheten for å leie inne vektene i kortere perioder og/eller lukke bakgården delvis. Alle tiltak må samkjøres med de andre borettslagene.

ANNEN INFORMASJON OM AKSJESELSKAPET**Kontaktinformasjon styret**

Styret kan kontaktes på e-post:

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

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Forsikring

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 76464907. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, blir aksjonær belastet egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar.

Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er aksjeselskapets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er aksjonærs ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på vibbo.no.

Kabel-TV

Telia (Get) er aksjeselskapets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333

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.



7203 A/S Ringgaten Byggeselskap III

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)