



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - 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: 01.01.2025 - 31.12.2025

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*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, 29.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 831025522

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 952 505	3 360 675
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 952 505</b>	<b>3 360 675</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		159 740	225 917
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		356 202	356 226
Annen driftskostnad		2 492 819	4 062 090
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 008 762</b>	<b>4 644 233</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 943 743</b>	<b>-1 283 557</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		76 917	64 524
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>76 917</b>	<b>64 524</b>
Annen finanskostnad		685 321	733 373
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>685 321</b>	<b>733 373</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-608 404</b>	<b>-668 849</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>3 335 339</b>	<b>-1 952 406</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 335 339</b>	<b>-1 952 406</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 335 339</b>	<b>-1 952 406</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 335 339	-1 952 406
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 335 339</b>	<b>-1 952 406</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 395 846	1 756 040
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			8
Sum varige driftsmidler		1 395 846	1 756 048
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 395 846	1 756 048
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		50 970	16 666
Andre fordringer		70 273	59 599
Sum fordringer		121 243	76 265
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 304 266	247 073
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 304 266	247 073
Sum omløpsmidler		3 425 509	323 337
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 821 355</b>	<b>2 079 385</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		172 200	172 200
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>172 200</b>	<b>172 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		5 787 150	9 122 489
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 787 150</b>	<b>-9 122 489</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 614 950</b>	<b>-8 950 289</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		10 071 116	10 660 249
Øvrig langsiktig gjeld		171 685	171 685
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 242 801</b>	<b>10 831 934</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 242 801</b>	<b>10 831 934</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 421	50 982
Leverandørgjeld		114 657	76 130
Annen kortsiktig gjeld		75 426	70 628
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>193 504</b>	<b>197 740</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 436 304</b>	<b>11 029 674</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 821 355</b>	<b>2 079 385</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 364117

#### Virksomheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 28.04.2026



Organisasjonsnr: 831 025 522  
AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		6 952 505	3 360 675
<b>Sum inntekter</b>		<b>6 952 505</b>	<b>3 360 675</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		159 740	225 917
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		356 202	356 226
Annen driftskostnad		2 492 819	4 062 090
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 008 762</b>	<b>4 644 233</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>3 943 743</b>	<b>-1 283 557</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		76 917	64 524
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>76 917</b>	<b>64 524</b>
Annen finanskostnad		685 321	733 373
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>685 321</b>	<b>733 373</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-608 404</b>	<b>-668 849</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>3 335 339</b>	<b>-1 952 406</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>3 335 339</b>	<b>-1 952 406</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>3 335 339</b>	<b>-1 952 406</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 335 339	-1 952 406
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>3 335 339</b>	<b>-1 952 406</b>



Organisasjonsnr: 831 025 522  
AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III

## BALANSE

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		1 395 846	1 756 040
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			8
Sum varige driftsmidler		1 395 846	1 756 048
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1 395 846	1 756 048
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		50 970	16 666
Andre fordringer		70 273	59 599
Sum fordringer		121 243	76 265
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 304 266	247 073
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 304 266	247 073
Sum omløpsmidler		3 425 509	323 337
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 821 355</b>	<b>2 079 385</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Selskapskapital		172 200	172 200



Annen innskutt egenkapital	0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>172 200</b>	<b>172 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	5 787 150	9 122 489
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-5 787 150</b>	<b>-9 122 489</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-5 614 950</b>	<b>-8 950 289</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 071 116	10 660 249
Øvrig langsiktig gjeld	171 685	171 685
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>10 242 801</b>	<b>10 831 934</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>10 242 801</b>	<b>10 831 934</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 421	50 982
Leverandørgjeld	114 657	76 130
Annen kortsiktig gjeld	75 426	70 628
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>193 504</b>	<b>197 740</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>10 436 304</b>	<b>11 029 674</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>4 821 355</b>	<b>2 079 385</b>



Organisasjonsnr: 831 025 522  
AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer  
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 7203

AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III



## Velkommen til årsmøte i AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III

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

### Dato for årsmøtet:

24. mars 2026 kl. 18:00, Tromsøgata 22C, 0566 Oslo.

### 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 møtet. 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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vinduer mot Ring 2
8. Endring av husordensreglement
9. Utrede gjerde og port mot Dælenenggata
10. Forslag til generalforsamlingen
11. Forslag til beboertiltak og miljøforbedringer
12. Fjerne vifte og fikse pipeløp
13. Vinduer CM
14. Midlertidig endring av reglene for bruk av uteareal
15. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Even Ulsnæs 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 protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg  
1. 7203 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 155 000

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 155 000



Sak 7

## Vinduer mot Ring 2

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Etter at vinduene ble byttet i aksjelaget i regi av Palmgren i 23/24 har lydisoleringen mot Ring 2 blitt vesentlig dårligere. Aksjelaget har gjennomført en måling gjort av firmaet Omega Akerholdt AS der rom med gamle og nye vinduer ble sammenlignet. Rapporten konkluderte med at lydnivået har økt med ca 6 desibel etter innsetning av nye vinduer. De slår fast at det regnes som en signifikant økning som er godt hørbar.

Det betyr at beboerne med vindu mot Ring 2 har gått fra en situasjon der de hadde vinduer som blokkerte all annet en ekstraordinært høy støy, som utrykningskjøretøy og lignende, til en situasjon der de hører prat fra fortauet, busser og alt av biler som kjører forbi. Spesielt i de laveste etasjene er lyden svært merkbar. Mer eller mindre alle leilighetene mot Ring 2 har soverom vendt mot gaten. Dette går derfor ut over nattesøvnen.

For de restende vinduene som ble byttet i aksjelaget ble vinduer som dempet 28 desibel erstattet med vinduer som demper 34 desibel. Det har ikke blitt gjennomført lydmåling av disse vinduene og ettersom alle vinduene ble byttet så er det ikke mulig å gjøre nå. Men i utgangspunktet har om lag halvparten av aksjelaget fått en teoretisk forbedret lyddemping på 8 desibel, den faktiske forbedringen kan være lavere, og om lag halvparten fått en forverret lyddemping på 6 desibel.

Resultatet av vindusutskiftningen er altså at en vesentlig andel beboere har fått betydelig dårligere vinduer en vi hadde, noe som går ut over livskvaliteten og potensielt verdien på leilighetene ved et salg.

Dagens styre overtok saken om vinduene på et tidspunkt der arbeidet var ferdiggjort og aksjelaget lå i konflikt med Palmgren om hvem som hadde ansvar for at lyddempingen var blitt vesentlig dårligere. Konflikten hadde utviklet seg slik at de kun kommuniserte gjennom sin advokat. Styret brukte hele 2024 og starten av 2025 på å løse konflikten med Palmgren og å få dem til å gjennomføre reklamasjonsarbeid på skader og mangler etter vindusutskiftningen.

I denne prosessen hadde styret bistand fra advokat, som det ble redegjort om på forrige generalforsamling. Rådet fra advokaten var at det mer sannsynlig at vi ville tape enn å vinne en eventuell retts sak, blant annet på bakgrunn av valgene styret som var ansvarlig i prosessen med å inngå avtalen med Palmgren hadde tatt og at vi hadde ansvar for at resultatet ble som det ble.

Det er altså aksjelaget som har sviktet og som sitter på ansvaret for at lyddempingen er forverret.

På bakgrunn av dette vedtok generalforsamlingen i 2025: "Styret setter i gang arbeidet med å utbedre vinduene mot ring 2 med mål om at støyreduksjonen skal være på samme nivå som det var før vinduene byttes. Tiltaket finansieres med aksjelagets midler."

Det er altså ingen tvil om at aksjelaget skal rydde opp og sørge for at alle beboere har adekvat lyddemping.

Det sittende styret ønsker likevel å løfte en sak om det til generalforsamlingen på nytt da kostnaden er på et slikt nivå at vi mener generalforsamlingen på nytt bør ta stilling til saken.

Styret har fått utredet to alternativer.



1. Installere varevinduer samt rette opp i manglende lydisolering i fugene rund vinduene.

2. Bytte ut vinduene mot Ring 2.

Varevinduer er det billigste alternativet. Men det å installere varevinduer alene vil ikke løse lydutfordringene da lydfugen som er lagt rundt vinduene mot Ring 2 ikke er lagt på en måte som isolerer godt nok. Disse må derfor også legges på nytt. En risiko ved denne løsningen er at det å jobbe rundt allerede installerte vinduer gjør arbeidet med lydfuging vanskeligere å gjøre helt korrekt. Vi har gjort et forsøk på et vindu der lydfugen ble byttet ut, dette førte ikke til noen merkbar bedring i lydempingen.

Det å bytte vinduer vil være det beste alternativet, men det er også dyrere. Ved å bytte vinduene vil vi få bedre vinduer som isolerer lyd bedre, vi vil også sikre at lydfugen blir lagt helt korrekt. OBOS prosjekt som er vår rådgiver i denne prosessen peker også på det å bytte vinduer som det beste alternativet.

Vi har fått pris på å bytte vinduer på i underkant av 1 700 000 kr. Pristilbud på å innstallere varevinduer er på i underkant av 1 100 000 og å bytte lydfuger har vi fått et prisestimat på om lag 350 000 kr. Å bytte vinduer vil basert på tilbudene vi har fått inn fra en leverandør altså være noe dyrere men prisdifferansen er ikke veldig stor. Disse prisene kan endre seg når vi legger oppdraget ut på anbud om generalforsamlingen vedtar å gå for en av løsningene og styret til gjøre alt vi kan for å holde prisene nede, så langt det ikke går ut over kvaliteten på det vi får levert.

Styret foreslår å gå for alternativet som er å bytte vinduene. Det er svært leit å bytte vinduer som kun er 2 år gamle. Men basert på en totalvurdering mener vi det er den beste og tryggeste løsningen som sikrer oss et godt resultat og at alle beboere har nødvendig støyemping.

For å holde kostnadene nede vil vi ikke prioritere ting som vendbare vinduer dersom det er fordyrende. Vi vil også søke å finne et nivå som er akseptabelt lydisoleringmessig. Altså bedre enn i dag, men kanskje ikke like godt som vi hadde før utskiftning av vinduene. Men at dersom enkelte beboere ønsker enda bedre vinduer så skal de kunne velge det mot å dekke mellomlegget av egen lomme.

Styret opplever at den mest rettferdig måten å gjøre det på er å sørge for at alle beboerene har adekvat lydisolering, men at de som ønsker bedre enn det betaler selv, og anbefaler generalforsamlingen å gå for en slik løsning.

Det første som skjer dersom generalforsamlingen vedtar styrets anbefaling er at jobben blir lagt ut på anbud. Vi vil i samarbeid med OBOS prosjekt hente inn priser og gjøre en vurdering av tilbud. Dette estimerer vi at vil ta ca 4 til 6 uker. Når vi har valgt leverandør må det sendes søknad til kommunen om å gjennomføre tiltaket. Behandlingstiden på slike saker er 3 uker. Når søknaden er godkjent vil arbeidet starte så snart leverandør har mulighet. Det vil være viktig for styret at arbeidet starter så snart som mulig da vi allerede har ventet nesten 2,5 år på å få dette ordnet.

Styret ser fram til en god diskusjon på generalforsamling og håper at vi med dette vedtaket kan avslutte denne leie saken en gang for alle og sørge for at alle beboerene har leiligheter de kan leve godt og trives i.

#### Styrets innstilling

Styret for fullmakt til å inngå sette i gang en anbudsprosess for å bytte vinduer mot Ring 2.



## Forslag til vedtak

Styret for fullmakt til å inngå sette i gang en anbudsprosess for å bytte vinduer mot Ring 2.

## Sak 8

### Endring av husordensreglement

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi har for noen år siden installert et felles brannvarslingsanlegg i aksjelaget. Vi har opplevd at beboere i forbindelse med oppussing har midlertidig koblet fra anlegget og i enkelte tilfeller ikke koblet det på igjen. Utkoblede anlegg gir avvik på brannvarslingsanlegget. Dersom vi får for mange avvik risikerer vi at forsikringa blir dyrere. Styret foreslår derfor å legge inn et punkt om at alt arbeid som innebærer endring på eller midlertidig utkobling av brannvarslingsanlegg må godkjennes av styret.

#### Styrets innstilling

Nytt punkt legges inn i husordensreglementet: Brannvarslingsanlegg: Det skal ikke gjennomføres endringer av brannvarslingsanlegget i leilighetene uten forhåndsgodkjennelse fra styret. Oppussing som medfører midlertidig utkobling av brannvarslingsanlegget skal også godkjennes av styret og utkobling skal utføres av godkjent elektrikerfirma.

## Forslag til vedtak

Brannvarslingsanlegg: Det skal ikke gjennomføres endringer av brannvarslingsanlegget i leilighetene uten forhåndsgodkjennelse fra styret. Oppussing som medfører midlertidig utkobling av brannvarslingsanlegget skal også godkjennes av styret og utkobling skal utføres av godkjent elektrikerfirma.

## Sak 9

### Utrede gjerde og port mot Dælenenggata

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har i mange år vært diskutert å gjerde inn bakgården mot Dælenenggata. Det har ikke blitt fattet et vedtak for eller mot i nyere tid og det har vært og er uenighet om tiltaket - både innad i aksjelaget og blant naboene vi deler bakgården med. Enkelte beboere er for og enkelte beboere er mot. Styret ønsker å løfte saken til diskusjon da det kom opp i innsendte forslag og enkelte i styret ønsker å undersøke muligheten for inngjerding videre. Det er uenighet innad i styret om dette er noe vi skal jobbe med og styret legger derfor frem en delt innstilling.

#### Flertallets innstilling

Flertallet i styret ønsker å løfte saken til generalforsamlingen for å undersøke den prinsipielle interessen for inngjerding av bakgården. Det er flertallets oppfatning at inngjerding kan bidra til å begrense uønsket ferdsel i bakgården - både til fots og med kjøretøy. Vi ser på det som et tiltak mot uønsket parkering og opphold, og som vil øke terskelen for å ta seg inn i bakgården. Det er ikke et ønske om å stenge bakgården for adkomst, men å løse dette med for eksempel en ikke-låsbar port; noe som i flertallets syn er forenlig med prinsippet om "åpen



bakgård". Som det beskrives i mindretallets innstilling vil utredningen avhenge av våre naboers interesser. Selv om de tidligere har vært imot forslaget mener flertallet i styret at det kan bli aktuelt å reise spørsmålet igjen, da omstendigheter har endret seg siden sist (styrenes sammensetning, forestående McDonald's-utbygging m.m.). Det vil også være mulig å vurdere port/gjerde kun på Ringgaten 3 sin innkjøring, selv om Ringgaten 2 ikke skulle ønske dette på sin side. Det understrekes derfor at det ikke stemmes over OM vi skal sette opp et gjerde, men hvorvidt vi ønsker å vurdere muligheten.

#### Mindretallets innstilling

Mindretallet i styret ønsker ikke å bruke tid på å utrede å sette opp gjerde mot Dæleneggata. Dette skyldes delvis fordi mindretallet av prinsipp er imot å stenge oss inne og prinsipiell tilhenger av en åpen bakgård. Det skyldes også at mindretallet vurderer at det vil være bortkastet tid å jobbe med. Vi er tre aksjelag som deler på bakgården og har bruksrett. Vi eier ca 2/3 av bakgården, inkludert veien nærmest Tromsøgata. Ringgata 2 eier ca 1/3 inkludert den andre veien. Skal vi gjøre et tiltak som inngjerding krever det enighet mellom aksjelagene. Ringgata 2 har hele veien vert veldig tydelig på at de ikke ønsker å sette opp gjerder. Seinst for et par uker siden sendte et styremedlem hos oss en forespørsel om de ønsket å se på tiltak som kan hindre at uvedkommende går inn i vår bakgård om natten. Forespørselen ble avvist. Det er altså per dags dato ikke noe felles ønske om å etablere gjerde, ettersom vi må være enige betyr det at det ikke vil være mulig å bygge gjerde. Mindretallet mener at det er lite hensiktsmessig at styret skal jobbe for noe vi ved ikke er realistisk å gjennomføre. Og tror det eneste mulige utfallet av å vedta at styret skal jobbe videre med saken er å skape falske forventninger hos de hos oss som ønsker å etablere gjerde.

#### Styrets innstilling

Flertallet innstiller på å vedta forslaget om at styret skal jobbe videre med å etablere gjerde mot Dæleneggata.

Mindretallet innstiller på å ikke vedta forslaget.

#### Forslag til vedtak

Styret jobber videre med saken om å etablere gjerde mot Dæleneggata

Sak 10

### Forslag til generalforsamlingen

Forslag fremmet av:

Erlend Reiersen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til generalforsamlingen

1. Andelslaget har en anstrengt økonomi. Honorarer for styrets medlemmer foreslås derfor justert til 30 000 fra 40 000.

2. Dugnadsbøter fjernes og erstattes ned

premier til de som er med på dugnad.



4. Trivsel er viktig. Det foreslås derfor å utrede et forslag til sauna i Dælenenggata 9 i felles rom. Tiltaket dekkes av beboere som benytter tilbudet og ikke av andelslaget.

5. Dagens vaktmestertjenester fungerer dårlig. Uttørket plen og veldig sporadisk og dårlig vedlikehold utgjør negativ utvikling i andelslaget. Etableringen av Mc Donalds i nabolaget vil medføre økt trafikk og økt mengde skadedyr. Erfaring fra andre nabolag til Mc D påpeker økt innsats i rydding, låsing og vedlikehold som vesentlig. Samarbeid med nabolaget er vesentlig.

6. Det må vurderes å etablere et gjerde ca 3 meter inn fra hekken på begge sider av inngang til bakgården fra Dælenenggata.

7. Et mulig samarbeid med naboen på motsatt side av D9 må vurderes for setningsskader. Antar de og sliter med mye samme som oss.

8. Ulovlig oppbevaring av sko, barnevogner og annet i trappeoppgangen er en potensiell brannfare. Brudd på dette må vurderes fjernet og kastes om det står der mer enn 2 uker etter at varsel er gitt.

9. Torbjørn Solberg foreslås som et medlem i styret. Han er beboer i T38, og han har styreefaring fra offentlig og privat virksomhet. Han har også vært styremedlem og leder av borettslag i lengre perioder.

Erlend Reiertsen er også villig til å stille til styret.

#### Styrets innstilling

1. Honorar for styret vedtas i egen sak. I den saken er det foreslått 155 000 kr, en liten økning fra fjorårets sats. Summen ble ikke økt i fjor. Det er 5 styremedlemmer så det tilsvarer 31 000 kr per styremedlem. Vi kan ikke forstå hvor det at honoraret er på 40 000 per styremedlem kommer fra. For øvrig har ikke lenger andelslaget i en anstrengt økonomisk situasjon. På grunn av grep styret har gjort med både inntekter og utgifter er vi nå i en god økonomisk situasjon.

2. Ordningen vi har for dugnad nå er behandlet på to generalforsamlinger og ble vedtatt med overveldende flertall på begge. Styret ser det ikke som hensiktsmessig å behandle saken en tredje gang på tre år. Fjorårets dugnad som var den første med det nye systemet var forøvrig rekord godt besøkt og vi fikk gjort vesentlig mer enn tidligere.

4. Styret er positive til å legge til rett for trivsel i aksjelaget. Styret ser imidlertid ikke at dette bør være en prioritert oppgave for oss i neste periode. Men dersom beboere ønsker å utrede tiltaket på eget initiativ står man fritt til å gjøre det og legge det fram for styret.

5. I mars byttet vi til Rene Bygårder AS som leverandør av vaktmestertjenester. Vi var ikke fornøyde med arbeidet som ble gjort. Dette gjaldt spesielt arbeidet med grøntareal. Derfor byttet vi igjen leverandør i høst, som det er informert om tidligere, til Gårdreform AS. Styret er fornøyd med tjenestene Gårdreform AS har levert siden de tok over.

6. Det settes opp en egen sak på generalforsamlingen om å utrede gjerder mot Dælenenggata.

7. I løpet av styreperioden har vi som det tidligere har blitt informert om til beboerne gjennomført nye målinger av bygget for å kartlegge utviklingen av setningsskadene, rapporten fra Sweco slår fast at det har vært en



neglisjerbar skadeutvikling de siste 8 årene og at det ikke er nødvendig å gjennomføre tiltak slik situasjonen er nå. Det er viktig at vi fortsetter med jevnlig målinger og følger godt med på en fremtidig utvikling men styret finner det ikke hensiktsmessig å innlede et samarbeid med omliggende borettslag om dette i dag.

8. Dersom det oppbevares ting i fellesareal som er plassert på en måte der det kan medføre en potensiell brannfare må dette meldes til styret fortløpende så det kan tas tak i.

## Forslag til vedtak 1

Forslag til generalforsamlingen

1. Andelslaget har en anstrengt økonomi. Honorarer for styrets medlemmer foreslås derfor justert til 30 000 fra 40 000.

2. Dugnadsbøter fjernes og erstattes med

premier til de som er med på dugnad.

4. Trivsel er viktig. Det foreslås derfor å utrede et forslag til sauna i Dælenenggata 9 i felles rom. Tiltaket dekkes av beboere som benytter tilbudet og ikke av andelslaget.

5. Dagens vaktmestertjenester fungerer dårlig. Uttørket plen og veldig sporadisk og dårlig vedlikehold utgjør negativ utvikling i andelslaget. Etableringen av Mc Donalds i nabolaget vil medføre økt trafikk og økt mengde skadedyr. Erfaring fra andre nabolag til Mc D påpeker økt innsats i rydding, låsing og vedlikehold som vesentlig. Samarbeid med nabolaget er vesentlig.

6. Det må vurderes å etablere et gjerde ca 3 meter inn fra hekken på begge sider av inngang til bakgården fra Dælenenggata.

7. Et mulig samarbeid med naboen på motsatt side av D9 må vurderes for setningsskader. Antar de og sliter med mye samme som oss.

8. Ulovlig oppbevaring av sko, barnevogner og annet i trappeoppgangen er en potensiell brannfare. Brudd på dette må vurderes fjernet og kastet om det står der mer enn 2 uker etter at varsel er gitt.

9. Torbjørn Solberg foreslås som et medlem i styret. Han er beboer i T38, og han har styreefaring fra offentlig og privat virksomhet. Han har også vært styremedlem og leder av borettslag i lengre perioder.

Erlend Reiertsen er også villig til å stille til styret.

## Forslag til vedtak 2

Forslaget avvises i henhold til styrets innstilling



Sak 11

## Forslag til beboertiltak og miljøforbedringer

Forslag fremmet av:

Torbjørn Solberg

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

1. Andelslaget har en anstrengt økonomi. Honorarer for styrets medlemmer foreslås derfor justert til 30 000 fra 40 000.

2. Dugnadsbøter fjernes og erstattes ned

premier til de som er med på dugnad.

4. Trivsel er viktig. Det foreslås derfor å utrede et forslag til sauna i Dælenenggata 9 i felles rom. Tiltaket dekkes av beboere som benytter tilbudet og ikke av andelslaget.

5. Dagens vaktmestertjenester fungerer dårlig. Uttørket plen og veldig sporadisk og dårlig vedlikehold utgjør negativ utvikling i andelslaget. Etableringen av Mc Donalds i nabolaget vil medføre økt trafikk og økt mengde skadedyr. Erfaring fra andre nabolag til Mc D påpeker økt innsats i rydding, låsing og vedlikehold som vesentlig. Samarbeid med nabolaget er avgjørende.

6. Det må vurderes å etablere et gjerde ca 3 meter inn fra hekken på begge sider av inngang til bakgården fra Dælenenggata.

7. Et mulig samarbeid med naboen på motsatt side av D9 må vurderes for setningsskader. Antar de og sliter med mye samme som oss.

### Styrets innstilling

1. Honorar for styret vedtas i egen sak. I den saken er det foreslått 155 000 kr, en liten økning fra fjorårets sats. Summen ble ikke økt i fjor. Det er 5 styremedlemmer så det tilsvarer 31 000 kr per styremedlem. Vi kan ikke forstå hvor det at honoraret er på 40 000 per styremedlem kommer fra. For øvrig har ikke lenger andelslaget i en anstrengt økonomisk situasjon. På grunn av grep styret har gjort med både inntekter og utgifter er vi nå i en god økonomisk situasjon.

2. Ordningen vi har for dugnad nå er behandlet på to generalforsamlinger og ble vedtatt med overveldende flertall på begge. Styret ser det ikke som hensiktsmessig å behandle saken en tredje gang på tre år. Fjorårets dugnad som var den første med det nye systemet var forøvrig rekord godt besøkt og vi fikk gjort vesentlig mer enn tidligere.

4. Styret er positive til å legge til rett for trivsel i aksjelaget. Styret ser imidlertid ikke at dette bør være en prioritert oppgave for oss i neste periode. Men dersom beboere ønsker å utrede tiltaket på eget initiativ står man fritt til å gjøre det og legge det fram for styret.



5. I mars byttet vi til Rene Bygårder AS som leverandør av vaktmestertjenester. Vi var ikke fornøyd med arbeidet som ble gjort. Dette gjaldt spesielt arbeidet med grøntareal. Derfor byttet vi igjen leverandør i høst, som det er informert om tidligere, til Gårdreform AS. Styret er fornøyd med tjenestene Gårdreform AS har levert siden de tok over.

6. Det settes opp en egen sak på generalforsamlingen om å utrede gjerder mot Dælenenggata.

7. I løpet av styreperioden har vi som det tidligere har blitt informert om til beboerne gjennomført nye målinger av bygget for å kartlegge utviklingen av setningsskadene, rapporten fra Sweco slår fast at det har vært en neglisjerbar skadeutvikling de siste 8 årene og at det ikke er nødvendig å gjennomføre tiltak slik situasjonen er nå. Det er viktig at vi fortsetter med jevnlig målinger og følger godt med på en fremtidig utvikling men styret finner det ikke hensiktsmessig å innlede et samarbeid med omliggende borettslag om dette i dag.

8. Dersom det oppbevares ting i fellesareal som er plassert på en måte der det kan medføre en potensiell brannfare må dette meldes til styret fortløpende så det kan tas tak i.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag til beboertiltak og miljøforbedringer
- Mot Forslag til beboertiltak og miljøforbedringer

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Forslagene oversendes det nye styret for vurdering og samordning med budsjett og driftsplaner for 2026.
2. Forslagene avvises i henhold til styrets innstilling

Sak 12

## Fjerne vifte og fikse pipeløp

**Forslag fremmet av:**

Kim Stokkedalen

**Sakens flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

Viften som er montert på taket i NR 42 fungerer ikke som den skal. Den suger alt for kraftig. Bli iskalddt i leilighet da den skaper undertrykk og suger luft fra ventilasjonen på badet

**Styrets innstilling**



Det er installert vifter i tre pipeløp på grunn av at beboere opplevde at det kom røyk inn i sin leilighet når beboere i samme oppgang fyrte. Viftene har løst det problemet. Dersom man fjerner vifta som forslagsstiller ønsker vil det ikke kunne fyres i noen av ovnene som er koblet til det pipeløpet. Vifta er justert ytterligere ned, noe vi håper vil løse problemet. Men styret ønsker ikke å fjerne viftene. Om dette blir vedtatt har ikke styret noe annet valg enn å innføre permanent fyringsforbud i de berørte leilighetene. Styret innstiller derfor på å avvise forslaget.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Fjerne vifte og fikse pipeløp
- Mot Fjerne vifte og fikse pipeløp

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Fjerne vifte og fikse pipeløp
2. Forslaget avvises i henhold til styrets innstilling

Sak 13

## Vinduer CM

Forslag fremmet av:

Bjørnar Taraldsen Johannessen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Om kostnadene blir mye større enn det som trolig var å forvente ønsker eg at det informeres om eller drøftes om at dette blir en urimelig høy investering for en halvpart av borettslaget.

Utred om det er gjennomførbart at beboere av CM betaler en egenandel for oppgradering av vinduene. Gitt at forutsetningene gir at kostnadene er urimelige høye. Drøft med utgangspunkt i vedtak fra forrige årsmøte.

Ønsket er at en fortsatt kan ha litt egenkapital og buffer fra salg av leiligheten fra forrige år.

Utgangspunktet for refleksjonen er at vinduene er levert med 38db demping mot 34 i tromsøgata. Det er altså allerede lagt i en større sum for bedre vinduer i CM enn TG. Til tross for den farsen det er blitt, på min vakt skal det også legges til.

Understreker at forslaget kan endres på av dere om dette oppfattes som helt urimelig eller et det kan passe inn som en sak som er til informasjon etter revidering.

### Styrets innstilling

Det er vanskelig å behandle denne saken da forslaget ikke er særlig konkret. Styret har også fremmet en egen sak om vinduene mot Ring 2 og ser på det som mer hensiktsmessig at spørsmålet behandles i den saken.



a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Vinduer CM
- Mot Vinduer CM

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. At all kostnaden for oppgradering ikke dekkes 100% av borettslaget men at en fornuftig egenandel tilfaller beboerne. Ettersom eg ikkje har tall så veit eg ikkje ka "fornuftig" egenandel kan være.

2. Forslaget avvises i henhold til styrets innstilling

Sak 14

## Midlertidig endring av reglene for bruk av uteareal

Forslag fremmet av:

Øivind Jonassen

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

For snart to og et halvt år siden satte borettslaget inn vinduer mot Ring 2 med mangelfull støydemping. Mange av rommene som vender den veien kan ikke lenger brukes til å sove eller å oppholde seg i. Stua har derfor blitt både soverom og oppholdsrom og verandaen den viktigste kilden for frisk luft og nedkjøling av leiligheten (i sommerhalvåret står sola direkte på leilighetene hele dagen. De kan derfor bli svært varme). Vanlig lek og latter om kvelden er bare hyggelig, men fest og høy musikk samtidig med støy fra Ring 2, gjør at mange ikke har noe sted å trekke seg tilbake om kvelden for å roe ned eller gå å legge seg om man ønsker det. Vi har ikke lenger noen stille side. Jeg mener det er viktig at også vi som bor i leilighetene med ødelagte vinduer skal kunne ha et akseptabelt bomiljø og kunne glede oss til en rolig fredags- eller lørdagskveld. Jeg foreslår derfor at fester eller støyende arrangementer i bakgården kun tillates fram til klokka 20 alle dager. Forslaget er ikke ment å være permanent. Det er en midlertidig solidaritetshandling mellom naboer fram til styret har løst støyproblemene mot Ring 2 og soverommene våre kan tas i bruk igjen.

### Styrets innstilling

Det er svært beklagelig at aksjelaget valgte vinduer og en løsning som førte til en vesentlig forverring av støydempinga mot ring 2. Styret har i de siste 2 årene jobba med å først løse konflikten med Palmgren, noe som tok tid og krevde vesentlig bruk av advokat da det var en komplisert sak, og på å finne en løsning på støyproblemene. Vi er nå i slutfasen av det arbeidet og legger frem en sak for generalforsamlingen vi håper og tror vil løse støyproblemene.

Vi har stor forståelse for at det har vært og en vanskelig situasjon for de berørte beboerne. Men vi ser desverre ikke på de foreslåtte løsningene som gjennomførbare. For det første så er det tre aksjelag som bruker



bakgården. Vi kan kun regulere husordenreglene for våre 70 leiligheter, ikke de 140 andre. En midlertidig innstramming hos oss vil altså ikke nødvendigvis føre til mindre lyd fra bakgården. Vi ser heller ikke på det som en god løsning å innføre en regel om at det skal være ro å gården etter kl 20 og tror ikke det vil være en god løsning for aksjelaget som helhet. Vi ønsker altså ikke å innføre en regel, men vil oppfordere både egne beboere og akjelagene som deler bakgården med oss om å ta hensyn fremover.

Styret instiller derfor på å avvise saken.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Midlertidig endring av reglene for bruk av uteareal
- Mot Midlertidig endring av reglene for bruk av uteareal

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Jeg foreslår at det gjøres en midlertidig endring i husordensreglene våre for bruk av uteareal: "Det må være ro i gården etter klokken 20 alle dager, da lyden bærer svært godt i bygården".

2. Forslaget avvises i henhold til styrets innstilling

Sak 15

## Valg av tillitsvalgte

Styret til aksjelaget er regulert i §7.8 i vedtektene. Der står det:

Selskapet skal ha et styre bestående av 3-4 medlemmer, styreleder og 2-3 styremedlemmer som velges for 2 år om gangen. Annen hvert år velges henholdsvis 1-2 av styremedlemmene.

Ett styremedlem, Sunniva Yvonne Roux, ble valgt på generalforsamling in 2025 for 2 år og er derfor ikke på valg. De resterende styremedlemmene er på valg. Det betyr at det skal velges 3 styremedlemmer for 2 år og varamedlemmer for 1 år.

Det ble på generalforsamlingen i 2025 vedtatt å gjøre et forsøk på å ha en valgkomite i aksjelaget. Styret har forsøkt å rekruttere medlemmer til valgkomiteen, bland annet ved å i to omgangen be interessert melde seg i utsendelse til beboerne. Dessverre har ingen meldt seg, og vi har ikke kunnet sette ned en valgkomite.

Vi har også i siste utsendelse til beboerne bedt personer som ønsker å bidra i styret om å melde seg. Vi har fått nok kandidater inn til å fylle de plassene som skal velges.

### Innstilling

Følgende forslås til styret:

Even Ulsnæs  
Julio Gaston Fuentes Pacheco  
Paul Widegren

Følgende foreslås til varamedlemmer

Julie Sofie Hagen  
Bjørnar Taraldsen Johannessen



## Roller og kandidater

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Even Ulsnæs
- Julio Gaston Fuentes Pacheco
- Paul Widegren

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjørnar Taraldsen Johannessen
- Julie Sofie Hagen



## Styrets årsrapport

### Styrets årsrapport

#### Info om aksjelaget

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

A/S Ringgaten Byggeselskap III har ingen ansatte.

#### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

Styreleder: Even Ulsnæs Christian Michelsens gate 6

Styremedlem: Julie Hagen Tromsøgata 44

Styremedlem: Paul Ulf Mikael Widegren Christian Michelsens gat. 8

Styremedlem: Nils Alexander Olofsson Christian Michelsens gate 6

Styremedlem: Sunniva Yvonne Roux Tromsøgata 40

Varamedlem: Bjørnar Johannessen Tromsøgata 40

Varamedlem: Mette Kvåle Christian Michelsens gate 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 Grünerløkka i Oslo kommune

#### Gårds- og bruksnummer

227 17 18 19 442 443 444 445 74 75

#### Forretningsførsel og revisjon

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

#### Styrets arbeid

##### Styremøter

Det har vært gjennomført 11 styremøter i perioden. Mellom møtene har styret hatt kontinuerlig kommunikasjon over slack. Under følger en oversikt over de viktigste og mest tidkrevende sakene styret har jobbet med i perioden.

##### Overordna om arbeidet, hvor var vi, hvor er vi nå

##### Arbeid med økonomi

For et år siden meldte vi om at aksjelaget ikke var i en god økonomisk situasjon som en konsekvens av mangelfull økonomistyring over mange år. Ved flere anledninger hadde vi ikke nok penger på konto til å betale regninger. Styret har gjennom hele perioden jobbet for å få ned utgiftene og drive økonomisk forsvarlig samt jobbe for at aksjelaget i fremtiden skal ha nødvendig likviditet til å gjennomføre nødvendig vedlikehold og til å kunne møte uforutsette hendelser. Nå høster vi fruktene av dette arbeidet. Gjennom å få ned utgiftene, samt øke inntektene ved å prisindeksregulere fellesutgiftene, har vi fått kontroll på økonomien og gjennom salg av vaktmesterleiligheten har vi bygd oss opp en solid egenkapital.



Etter styrets vurdering kan aksjelagets økonomi nå friskmeldes. Men det vil være viktig med en god økonomistyring fremover for å opprettholde den solide økonomien.

## Vinduer

Styret har i hele perioden jobbet intensivt med problemene med støy etter utskifting av vinduene mot Ring 2. Arbeidet det siste året har dreid seg om å få Palmgren til å gjøre ferdig reklamasjoner samt jobbe for å finne en løsning som løser problemet. Se egen sak om vinduer mot Ring 2 for mer informasjon.

## Ventilasjon

Ventilasjonen i leilighetene i aksjelaget er ikke god nok. Flere opplever for eksempel fukt på vinduene, noe som henger sammen med mangelfull ventilasjon. Det er gjennomført en befaring i noen utvalgte leiligheter. Befaringen viser at vi ikke får nok luft inn i leilighetene fra spaltene som er i vinduene mot bakgården. Befaringen viser også avik i samtlige leiligheter som ble befart. Det handler om feil ventiler, luftekanaler som er murt igjen og feil ved ventiler montert på bad.

Avvikene som er avdekket er ting vi som beboere selv er ansvarlig for å ordne opp i, og ved alvorlige avvik kan aksjelaget pålegge beboere å ordne opp i avviket. I samarbeid med OBOS prosjekt arbeides det videre for å finne en løsning på problemet med at vi får for lite luft inn i leilighetene.

## Piper

Enkelte beboere har meldt at de får røyk inn i sin leilighet når de eller andre i samme oppgang fyrer. Dette skyldes enkelt forklart at trykket i pipa er lavere enn trykket i leiligheten. Dette kan skyldes bruk av ventilator i forbindelse med matlagning, lufteventiler og annet og henger antageligvis sammen med den mangelfulle ventilasjonen i leilighetene. For å løse problemet er det montert vifter i de berørte pipeløpene.

## Fuktsikring CM8

Under Christian Michelsens gate er det betydelige mengder vann i grunnen, noe som fører til fuktskader i bygningskonstruksjonen. Et tidligere styre har installert elektrosmose i oppgang 4 og 6, men ikke i oppgang 8.

Etter at vi har konsultert OBOS Prosjekt og utredet saken videre, vurderes installasjon av elektrosmose som det mest kostnadseffektive alternativet. Elektrosmose fjerner ikke selve årsaken til problemet, men bidrar til å håndtere fukten. Et alternativ ville vært å grave opp Christian Michelsens gate for å drenerer området, men dette er et omfattende og svært kostbart tiltak, og anses derfor ikke som hensiktsmessig – særlig med bakgrunn i at løsningen fungerer i oppgangene der den allerede er installert.

I andre kvartal 2026 vil styret starte arbeidet med å innhente tilbud på installasjon av elektrosmose i Christian Michelsens gate 8.

## Tak

Som et tiltak for å ivareta eiendommen og forlenge levetiden på taket har vi inngått en avtale med Solid Eiendomsservice AS. I henhold til avtalen skal de inspisere takene og utbedre eventuelle skader eller feil som avdekkes.

Solid Eiendomsservice var det rimeligste alternativet vi fant. Dette skyldes blant annet at de kan klatre ut via taklukene på loftene i stedet for å bruke lift.

I første omgang skal de gjennomføre en inspeksjon slik at vi får en tilstandsrapport. Deretter vil vi vurdere veien videre basert på funnene i rapporten.

I februar var Solid Eiendomsservice på eiendommen og monterte fuglebånd under taksteinene, slik at det ikke lenger er mulig for fugler å bygge reir under taket. I første omgang valgte vi å montere fuglebånd under takene



mot bakgården, samt rundt hele delen av eiendommen i Dælenenggata. Det er altså foreløpig ikke montert fuglebånd under takene langs Christian Michelsens gate og Tromsøgata.

## Salg av vaktmesterleiligheten

Vaktmesterleiligheten ble solgt i september. Styret er veldig fornøyd med å ha fått landa det og leiligheten ble solgt for 3 350 000 kr, prisantydning var på 3 200 000.

## Nye leverandører av vaktmestertjenester

I tråd med styrets fokus på å styrke selskapets økonomi valgte styret å avslutte eksisterende avtale med vaktmester da den var svært dyr. Den nye løsningen sørget for at vi ikke lenger var bundet til faste kostnader for tjenester som enten var nødvendige eller som kunne utføres på dugnad. Det var etter styrets vurdering ikke økonomisk forsvarlig å fortsette med det kostnadsnivået vi hadde på vaktmester.

Vi inngikk deretter en avtale med Rene Bygårder via PHM, hvor vi kunne skalere ned omfanget og samle flere tjenester hos en leverandør, blant annet trappevask og matter. Vi var imidlertid ikke fornøyde med arbeidet som ble levert på grøntarealene, og etter sommeren 2025 valgte vi derfor å be PHM om en ny leverandør av tjenester.

I dag leverer Gårdreform disse tjenestene til oss, samt enkelte tilleggstjenester vi har sett behov for.

I tillegg er det gjort en del arbeid, særlig i området mot Tromsøgata. Her har Late Bloomer hjulpet oss med å fjerne en del av eksisterende beplantningen, samt rydde opp etter gravearbeidet kommunen gjorde i forbindelse med arbeid med strømforsyningen. Bakgrunnen for å fjerne beplantningen er blant annet at hjortesumak som var plantet der krever svært mye og kontinuerlig vedlikehold, noe som igjen førte til høye løpende kostnader. Det er i stedet plantet ny plen som vil begynne å vokse utover våren.

Fremtidig beplantning vil i størst mulig grad være basert på løsninger som krever lite vedlikehold, slik at vi kan holde de løpende kostnadene nede.

## Setningsskader

Styret har jobbet med å få en oppdatert vurdering av skadeomfang og -utvikling av setningsskadene i DG9 og TG38. Etter å ha hentet inn tilbud fra flere firmaer engasjerte vi Sweco til å bistå oss med dette. Det ble gjennomført nye setningsmålinger og inspeksjoner. Sweco konkluderte i sin rapport med at det hadde vært neglisjerbar skadeutvikling de siste 8 årene og anbefalte at vi fortsatte å følge opp med jevnlig setningsmålinger og en ny tilstandsvurdering om 5 år.

I forlengelsen av utredningen besluttet styret å be om et kostnadsestimat og alternativer for refundentering av byggene, slik at dette kan tas høyde for i langsiktig vedlikeholdsplanlegging. Den estimerte kostanden for det rimeligste alternativet, stålpeler, var 2 240 000 eks. mva. - et langt lavere kostnadsestimat enn tidligere anslått. I tråd med anbefalingene avventes utbedring og programmet for jevnlig setningsmåling videreføres.

Det er også gjennomført kontroll av anlegget for korrosjonsbeskyttelse av eksisterende stålpeler under DG9/TG38. Kontrollen viste gode verdier og full katodisk beskyttelse, noe som viste at korrosjonsbeskyttelsen fungerer som den skal.

## Vaskekjellere

Maskinene i vaskekjellerne våre begynner å bli gamle og krever mye vedlikehold. Det er dyre maskiner og servicen på dem er også svært kostbar. I perioden har styret forsøkt å erstatte ødelagte maskiner med vanlige husholdningsmaskiner som et prøveprosjekt. Dette har fungert greit etter vår vurdering.

Vi har også kartlagt hvor mange som bruker fellesvaskereiene, det er om lag halvparten som har brukt dem minst en gang i løpet av det siste året. Det betyr altså at halvparten av beboerne subsidierer bruk av



vaskemaskin for resten. Vi ser på muligheten for å ta betalt for bruk av fellesvaskeriene slik at de som faktisk bruker dem betaler for vedlikehold og utskifting av maskiner.

#### Parkering i bakgården

Dessverre respekterer ikke alle beboere parkeringsforbudet i bakgården. Enkelte beboere tar seg til rette og lar bilen stå i bakgården med jevne mellomrom, til tross for gjentatte beskjeder om at dette ikke er greit. Styret utforsker muligheten for å inngå en samarbeidsavtale med et firma som kan bøtelegge ulovlig parkerte bilen. Det er synd at vi må vurdere å gå til dette skrittet, men vi er redde for at om vi ikke tar tak i situasjonen vil det fort kunne skli ut med mer og mer ulovlig parkering.

#### Dugnad

Til årets dugnader vil det bli gjort noen grep som ivaretar grunnideen om at vi, gjennom egen innsats, skal bidra til å spare kostnader og vedlikeholde eiendommen.

Planen er å gjennomføre én dugnad på våren og én på høsten. Det vil være sesongbestemte oppgaver, i tillegg til oppgaver som kan utføres på begge dugnadene. Beboerne kan selv velge hvilken dugnad de ønsker å delta på – det er altså ikke slik at man må møte opp på begge, men man er selvfølgelig velkommen til å gjøre det hvis man ønsker.

Datoene er ennå ikke satt. Styret vil komme tilbake med mer informasjon når dugnaden nærmer seg.



## ÅRSREGNSKAPET

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

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

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Det ble avdrag i 2025 med kr 589.133,-.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 3.232.005,-.

## Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift og noe planlagt vedlikehold.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III ORG.NR. 831025522, KLIENTNR. 7203

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 580 676	3 276 675	6 154 000	3 810 549
Andre inntekter	3	3 371 829	84 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 952 505</b>	<b>3 360 675</b>	<b>6 154 000</b>	<b>3 810 549</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-19 740	-27 917	-20 000	-20 000
Styrehonorar	5	-140 000	-198 000	-140 000	-155 000
Avskrivninger	14	-356 202	-356 226	0	0
Revisjonshonorar	6	-11 512	-13 542	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-195 610	-188 085	-196 000	-204 820
Konsulenthonorar		-25 965	-33 756	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-552 442	-2 048 818	-276 500	-195 000
Forsikringer		-425 789	-369 310	-443 000	-496 160
Kommunale avgifter	8	-670 929	-626 758	-715 350	-778 895
Energi/fyring	9	-90 971	-101 232	-100 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-229 519	-210 689	-213 000	-250 000
Andre driftskostnader	10	-290 082	-469 899	-323 000	-263 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 008 762</b>	<b>-4 644 233</b>	<b>-2 469 850</b>	<b>-2 506 875</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>3 943 743</b>	<b>-1 283 557</b>	<b>3 684 150</b>	<b>1 303 674</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	76 917	64 524	0	0
Finanskostnader	12	-685 321	-733 373	-701 000	-701 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-608 404</b>	<b>-668 849</b>	<b>-701 000</b>	<b>-701 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>3 335 339</b>	<b>-1 952 406</b>	<b>2 983 150</b>	<b>602 674</b>
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-1 952 406		
Reduksjon udekket tap:		3 335 339	0		



### AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III ORG.NR. 831025522, KLIENTNR. 7203

#### BALANSE

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	1 348 846	1 705 040
Tomt		47 000	47 000
Leiligheter/lokaler		0	4 000
Andre varige driftsmidler	14	0	8
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1 395 846</b>	<b>1 756 048</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		50 970	16 666
Forskuddsbetalte kostnader		70 273	59 599
Driftskonto OBOS-banken		326 047	4 893
Sparekonto OBOS-banken		2 976 875	103 309
Sparekonto OBOS-banken II		1 344	138 870
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 425 509</b>	<b>323 337</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 821 355</b>	<b>2 079 385</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	15	172 200	172 200
Udekket tap	16	-5 787 150	-9 122 489
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-5 614 950</b>	<b>-8 950 289</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	10 071 116	10 660 249
Annen langsiktig gjeld	18	171 685	171 685
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 242 801</b>	<b>10 831 934</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		75 426	70 628
Leverandørgjeld		114 657	76 130
Påløpte renter		3 421	50 982
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>193 504</b>	<b>197 740</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 821 355</b>	<b>2 079 385</b>
Pantstillelse	19	17 275 165	17 275 165
Garantiansvar		0	0



Oslo, 13.03.2026

Styret i As Ringgaten Byggeselskap Iii

Even Ulsnæs /s/

Nils Alexander Olofsson /s/

Julie Sofie Hagen /s/

Paul Ulf Mikael Widegren /s/

Sunniva Yvonne Roux /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.

### SKATTETREKKSkonto

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Dugnad	49 000
Eiendomsskatt 1	507
Eiendomsskatt 2	507
Eiendomsskatt 3	507
Eiendomsskatt 4	507
Telia	208 421
Lån soilrør	185 963
Lån balkong	509 990
Trappevask	105 435
Leie/felleskostnader tidl.år	-2 264
Grunnleie	2 522 103
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 580 676</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNETEKTER

Dugnad	80 400
Utleie av leilighet	52 900
Salg av vaktmesterbolig	3 238 529
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>3 371 829</b>



## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 740
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-19 740</b>

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

## NOTE 5

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-140 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-140 000</b>

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -1 872

## NOTE 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 512
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-11 512</b>

## NOTE 7

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I - Palmgren	-148 282
Vinduer/dører - Viderefakturering beboere 24/25	197 677
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>49 395</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-355 353
Drift/vedlikehold elektro	-12 564
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-103 859
Drift/vedlikehold brannsikring	-80 443
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-39 618
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-552 442</b>

## NOTE 8

### KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-2 028
Vann- og avløpsgebyr	-442 161
Feie- og tilsynsgebyr	-17 010
Renovasjonsgebyr	-209 731
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-670 929</b>

## NOTE 9

### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-90 971
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-90 971</b>



## NOTE 10

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 800
Container	-12 518
Diverse utstyr	-17 580
Lyspærer og sikringer	-2 971
Vaktmestertjenester	-105 060
Renhold ved firmaer	-86 569
Snørydding	-24 475
Andre driftskostnader	-14 540
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 872
Andre kontorkostnader	-1 031
Kontingenter	-2 200
Bankgebyr	-3 402
Øreavrunding	61
Velferdskostnader	-16 127
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-290 082</b>

## NOTE 11

### FINANSINNEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	41 027
Renter av driftskonto i OBOS-banken	612
Renter av sparekonto i OBOS-banken	31 581
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	335
Opptjente renter salg av vaktmesterbolig	3 363
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>76 917</b>

## NOTE 12

### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter OBOS-banken	-128 995
Pantegjeldsrenter OBOS-banken	-551 500
Renter på leverandørgjeld	-4 826
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-685 321</b>

## NOTE 13

### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1391	294 889	
Avskrevet tidligere år	-2 949	
Avskrevet i år	-2 919	289 021
Balkonger kostpris 2007/2008, avskrives over 20år	7 065 532	
Avskrevet tidligere år	-5 652 432	
Avskrevet i år	-353 275	1 059 825
<b>SUM BYGNINGER</b>		<b>1 348 846</b>

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.



### NOTE 14

#### VARIGE DRIFTSMIDLER

Tørketrommel 2			
Kostpris	20 001		
Avskrevet tidligere	-20 000		
Avskrevet i år	-1		0
Tørketrommel 3			
Tilgang 2014	19 960		
Avskrevet tidligere	-19 959		
Avskrevet i år	-1		0
Tørketrommel 4			
Tilgang 2015	24 974		
Avskrevet tidligere	-24 973		
Avskrevet i år	-1		0
Tørketrommel			
Kostpris	18 733		
Avskrevet tidligere	-18 732		
Avskrevet i år	-1		0
Vaskemaskin			
Kostpris	20 783		
Avskrevet tidligere	-20 782		
Avskrevet i år	-1		0
Vaskemaskin nr. 2			
Kostpris	30 445		
Avskrevet tidligere	-30 444		
Avskrevet i år	-1		0
Vaskemaskin nr. 3			
Tilgang 2014	21 455		
Avskrevet tidligere	-21 454		
Avskrevet i år	-1		0
Lekeapparat			
Kostpris	37 806		
Avskrevet tidligere	-37 805		
Avskrevet i år	-1		0
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>			<b>0</b>
Avskrivninger varige driftsmidler			-8
Avskrivning av bygget med 1%, jf note 13			-2 919
Avskrivning balkonger, jf note 13			-353 275
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-356 202</b>



## NOTE 15

### AKSJEKAPITAL

Aksjekapitalen er på kr 172 200.

fordelt på 1 722 aksjer à kr 100.

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

## NOTE 16

### 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 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 17

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,20 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2016

-5 257 537

Nedbetalt tidligere

3 102 231

Nedbetalt i år

425 619

-1 729 687

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,20 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2023

-4 892 760

Tillegg 2024

-3 751 522

Nedbetalt tidligere

139 339

Nedbetalt i år

163 514

-8 341 429

### **SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-10 071 116**

Begge lånene ble omfordelt etter ny brøk. Avdragene er derfor på 2 forskjellige kontoer.

## NOTE 18

### ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum loft

-171 685

### **SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

**-171 685**

**NOTE 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	10 071 116
<b>TOTALT</b>	<b>10 071 116</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	1 348 846
Tomt	47 000
<b>TOTALT</b>	<b>1 395 846</b>

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 selskapet 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.

**Ledelsens 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 selskapet 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  
Ole Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 24.03.26

Selskapsnummer: 7203 Selskapsnavn: AS RINGGATEN BYGGESELSKAP III

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: \_\_\_\_\_



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Labergget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim