



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 894 040 882  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: RINGNES PARK VEST SAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2025

### Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 20.05.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 894040882

---

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	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		22 890 431	22 933 513
<b>Sum inntekter</b>		<b>22 890 431</b>	<b>22 933 513</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		739 368	684 600
Annen driftskostnad		25 012 815	20 488 806
<b>Sum kostnader</b>		<b>25 752 183</b>	<b>21 173 406</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 861 752</b>	<b>1 760 106</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		228 644	181 635
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>228 644</b>	<b>181 635</b>
Annen finanskostnad		5 451	865
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 451</b>	<b>865</b>
<b>Netto finans</b>		<b>223 193</b>	<b>180 770</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 638 558</b>	<b>1 940 876</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 638 558</b>	<b>1 940 876</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 638 558</b>	<b>1 940 876</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 638 558	1 940 876
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 638 558</b>	<b>1 940 876</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		79 373	960 503
Andre fordringer		872 250	768 244
Sum fordringer		951 623	1 728 746
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 093 510	9 655 632
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 093 510	9 655 632
Sum omløpsmidler		8 045 133	11 384 378
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 045 134</b>	<b>11 384 379</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		6 491 012	9 129 571
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>6 491 012</b>	<b>9 129 571</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>6 491 012</b>	<b>9 129 571</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		1 213 373	1 885 336
Annen kortsiktig gjeld		340 749	369 472
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 554 122</b>	<b>2 254 808</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 554 122</b>	<b>2 254 808</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 045 134</b>	<b>11 384 379</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 410162

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 894 040 882  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: RINGNES PARK VEST SAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

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

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2025

**Grunnlag for avgivelse**

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 19.05.2025



Organisasjonsnr: 894 040 882  
RINGNES PARK VEST SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		22 890 431	22 933 513
<b>Sum inntekter</b>		<b>22 890 431</b>	<b>22 933 513</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		739 368	684 600
Annen driftskostnad		25 012 815	20 488 806
<b>Sum kostnader</b>		<b>25 752 183</b>	<b>21 173 406</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-2 861 752</b>	<b>1 760 106</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		228 644	181 635
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>228 644</b>	<b>181 635</b>
Annen finanskostnad		5 451	865
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>5 451</b>	<b>865</b>
<b>Netto finans</b>		<b>223 193</b>	<b>180 770</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-2 638 558</b>	<b>1 940 876</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-2 638 558</b>	<b>1 940 876</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-2 638 558</b>	<b>1 940 876</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 638 558	1 940 876
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-2 638 558</b>	<b>1 940 876</b>



Organisasjonsnr: 894 040 882  
RINGNES PARK VEST SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	1
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		79 373	960 503
Andre fordringer		872 250	768 244
Sum fordringer		951 623	1 728 746
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		7 093 510	9 655 632
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 093 510	9 655 632
Sum omløpsmidler		8 045 133	11 384 378
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 045 134</b>	<b>11 384 379</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	6 491 012	9 129 571
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>6 491 012</b>	<b>9 129 571</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>6 491 012</b>	<b>9 129 571</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	1 213 373	1 885 336
Annen kortsiktig gjeld	340 749	369 472
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 554 122</b>	<b>2 254 808</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 554 122</b>	<b>2 254 808</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>8 045 134</b>	<b>11 384 379</b>



Organisasjonsnr: 894 040 882  
RINGNES PARK VEST SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5917  
RINGNES PARK VEST SAMEIE



## Velkommen til årsmøte i RINGNES PARK VEST SAMEIE

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

### Dato for årsmøtet:

29. april 2025 kl. 17:00, Ringen kino.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Installere overvåkningskamera i U1 og U2
8. Oppgradering av sykkelstativ i bakgården
9. Sykkelvask
10. Bytte til smekklås ved sykkelparkeringen
11. Ny porttelefonløsning – vurdering av Unloc og tilsvarende løsninger
12. Nytt adgangsnøkkel-system til fellesdører i sameiet
13. - Vedlikeholdsplan 2024 til 2028. Konkretisering av fremdrift og økonomiske beregninger av foreslåtte tiltak.
14. Valg av tillitsvalgte
15. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

Styret i RINGNES PARK VEST SAMEIE



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Styret har innstilt Kristina Bennin fra OBOS som møteleder

### Forslag til vedtak

Kristina Bennin velges.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

### Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Styrets innstilling

Styret har innstilt Kristina Bennin fra OBOS som protokollfører. Protokollvitnene velges direkte på møtet.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kristina Bennin foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

### Vedlegg

- 1. Kommentarer til Årsregnskap.pdf
- 2. 5917 Årsregnskap RINGNES PARK VEST SAMEIE.pdf
- 3. 5917 Ringnes Park Vest Sameie.pdf

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 667 000, hvorav kr 3 000 utbetales som ekstraordinær styrehonorar til tidligere styremedlem Hans Olav Velle. Det resterende styrehonorar kr 664 000 fordeles blant styremedlemmene.



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 667 000

## Sak 7

### Installere overvåkningskamera i U1 og U2

#### Forslag fremmet av:

Per Vehus Jaksland

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er innbrudd i boder, beboere setter fra seg alt mulig for å slippe kostnaden ved innlevering til avfallsstasjon. Kamera ville forhåpentligvis redusert dette betraktelig.

#### Styrets innstilling

Det finnes allerede 37 kameraer i sameiet. Styret vil gjennomgå plasseringen av disse og vurdere eventuell endring av plassering.

#### Forslag til vedtak

Installere overvåkningskamera

## Sak 8

### Oppgradering av sykkelstativ i bakgården

#### Forslag fremmet av:

Kenneth Marcelius Hervik

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Se vedlagte fil

#### Styrets innstilling

Styret vil se nærmere på mulighetene og kostnadene for ulike løsninger

#### Forslag til vedtak

Se vedlagte fil

#### Vedlegg

4. Oppgradering av sykkelstativ.pdf



Sak 9

### Sykkelvask

Forslag fremmet av:

Kristine Østhassel

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hadde vært fint å hatt fellesareal for vask av sykkel

**Styrets innstilling**

Tiltaket vurderes som ikke gjennomførbart i garasjeanleggene da det er krav om sluk. Vil også være vanskelig å etablere utendørs i felles arealer.

**Forslag til vedtak**

Styret bes om å utrede muligheten for å få felles sykkelvask

Sak 10

### Bytte til smekklås ved sykkelparkeringen

Forslag fremmet av:

Kristine Østhassel

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I dag må vi låse etter oss når vi har gått og det medfører dessverre at enkelte glemmer å låse døren

**Styrets innstilling**

Styret er i gang med å skifte til smekklås.

**Forslag til vedtak**

Skift ut eksisterende låser til smekklåser ved sykkelparkeringen



Sak 11

## Ny porttelefonløsning – vurdering av Unloc og tilsvarende løsninger

Forslag fremmet av:

Lukas Harald Sverker Thane Grenstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker å foreslå at sameiet vurderer å oppgradere porttelefonløsningen til en mer moderne og brukervennlig løsning. Et eksempel er Unloc sin digitale porttelefon, som kobles direkte til mobilen og gir økt fleksibilitet og bedre kontroll for beboerne.

For å sikre best mulig løsning for sameiet, foreslår jeg også at tilsvarende alternativer vurderes i prosessen.

<https://unloc.app/no/doorbell>

Styrets innstilling

Styret støtter forslag til vedtak i årsmøtet.

Forslag til vedtak

Styret beslutter å innhente tilbud og ytterligere informasjon om Unloc sin porttelefonløsning, samt tilsvarende løsninger, med mål om å implementere en ny porttelefonløsning innen utgangen av 2025.

Sak 12

## Nytt adgangsnøkkel-system til fellesdører i sameiet

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Styret er oppmerksom på at det i løpet av årene siden bygget var nytt har blitt bestilt veldig mange nøkler til felledørene i sameiet, og at vi ikke har kontroll på hvor mange nøkler som er på avveie, men antar at antallet her kan være svært høyt. Dette fører bl.a. til at uvedkommende har tilgang til områder de ikke skal ha tilgang til, og styret mener vi ikke har god nok kontroll på hvem som benytter seg av områdene. Det er også slik at vi i dag har to ulike systemer for områdene sør og nord for vannspeilet. Dette fører til vanskeligheter med blant annet lån av parkeringsplasser i for de som har nøkkel som er på motsatt system av den garasjen de har lånt plass til.

Vi ønsker at Ringnes Park Vest skal være et trygt sted å bo, og styret har derfor innhentet tilbud på ulike løsninger som kan bidra til smidigere og sikrere løsninger for alle som trenger adgang til bygget. Styret har hatt spesielt fokus på sikkerhet og pris, og en viktig funksjon har vært muligheten for å slette nøkler som er mistet/stjålet fra systemet. Samt gi Politiet muligheten til å få tilgang til logger fra dører ved f.eks. innbrudd i bodområder der vi ikke ser tegn til innbrudd på døren. Som i de siste årene stort sett har vært tilfelle ved de innbruddene som er meldt inn.



Styret har jobbet aktivt mot flere leverandører som leverer systemer for adgangskontroll og henten inn to tilbud på kjente systemer med gode referanser. Ett system med nøkkel og et system med brikke. Begge systemene er elektroniske.

#### Styrets innstilling

Ut fra kriteriene pris, driftssikkerhet og brukervennlig løsning har styret ønske om å fremme Salto som leverandør.

#### a)

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

- For Nytt adgangsnøkkel-system til fellesdører i sameiet
- Mot Nytt adgangsnøkkel-system til fellesdører i sameiet

#### b)

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

1. Styret går videre med utskifting til nytt system av type Salto på bakgrunn av det tilbudet som ligger til grunn
2. b) Styret går videre med utskifting til nytt system til Iloq på bakgrunn av det tilbudet som ligger til grunn.
3. c) Styret avslutter arbeidet og sameiet beholder systemene vi har i dag.

Sak 13

### - Vedlikeholdsplan 2024 til 2028. Konkretisering av fremdrift og økonomiske beregninger av foreslåtte tiltak.

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er sameiet, ved styret, som står ansvarlig for vedlikehold av felles bygningsmasse. Formålet med det er å fremtidssikre verdier i sameiet gjennom bærekraftig og langsiktig planlegging av rehabilitering og vedlikehold av bygningsmassen i sameiet.

Styret har derfor bestemt at større rehabilitering- og vedlikeholdsoppgaver skal basere seg på en ny vedlikeholdsplan for årene 2024 – 2028. Planen er utarbeidet av OBOS prosjekt. Representanter fra styret har deltatt på befaring av bygningsmassen samt med innspill og dialog i prosessen.

Det vises til vedlagte dokument Vedlikeholdsplan, bygningsteknisk vurdering og tilhørende overordnet vedlikeholdsplan, OBOS prosjekt.

#### Forslag til vedtak

a) Saken tas til orientering. b) Vedlikeholdstiltak for 2024 – 2028 som kommer frem av tabell 1 i denne sak legges til grunn ved bygningsmessige vedlikeholdstiltak i sameiet.



## Vedlegg

5. Årsmøtet 2025 - Vedlikeholdsplan 2024 - 2028 - versjon 1.0.pdf

6. 3.00 Vedlikeholdsplan 24.08.2023 (ID 146939).pdf

Sak 14

## Valg av tillitsvalgte

### Innstilling

#### Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen for Ringes Park Vest sameie innstiller med dette følgende kandidater for valg på årsmøte 2025.

#### Styreleder

Pekka Akseli Salo – Toftes gate 15B (ikke på valg)

#### Styremedlemmer

Robert Hansson – Toftes gate 11A (ikke på valg)

Daksha Sriragulan – Thorvald Meyers gate 10 (ikke på valg)

Marius Kristoffer Henriksen – Thorvald Meyers gate 12F (ikke på valg)

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

Arild Marthinsen- Thorvald Meyers gate 10 (valgkomiteens innstilling)

Heidi Strand, Thorvald Meyers gate 10 (valgkomiteens innstilling)

#### Vara

Milla Laitala – Toftes gate 19A (valgkomiteens innstilling)

Noor Khan - Thorvald Meyers gate 16B (valgkomiteens innstilling)

#### Valgkomite

Kristine Østhassel- Thorvald Meyers gate 8 (valgkomiteens innstilling)

Fredrik Meyer - Toftes Gate 11B (valgkomiteens innstilling)

#### Valgkomiteens arbeid og anbefalinger

Valgkomiteen har i år arbeidet aktivt for å finne egnede kandidater til styret. Tre styreposisjoner har vært på valg, og komiteen har benyttet ulike kanaler som Vibbo, SMS, e-post og oppslag i oppgangene for å nå ut til beboerne og oppfordre til kandidater med relevant kompetanse. Det har kommet inn flere gode søknader, noe som har gitt komiteen grunnlag for å gjøre et veloverveid utvalg. Kandidatene er innstilt med tanke på hvordan de utfyller hverandres erfaring og kompetanse, slik at styret samlet sett får en best mulig sammensetning. Valgkomiteen har lagt vekt på at styret i størst mulig grad skal gjenspeile sameiets mangfold – med hensyn til blant annet alder, funksjonsevne, kjønn, seksuell orientering, religion og etnisk bakgrunn. Dette er vurdert og



hensyntatt så langt det har vært mulig i årets innstilling. Det er også sett på kandidatens adresse i sameiet, med mål om å sikre geografisk spredning i styret.

#### Mulighet for utvidelse av valgkomiteen

Valgkomiteen har i år bestått av to medlemmer, vi vurderer at arbeidet vil styrkes med ytterligere ett medlem, noe som vil gi bedre kapasitet og bredere forankring i arbeidet med fremtidige valgprosesser. Per i dag har vi to kandidater som stiller til valg. Vi foreslår derfor at det enten: – tas opp som en egen sak på årsmøtet, og/eller gis et mandat til å utvide komiteen i forbindelse med neste års valgprosess.

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arild Marthinsen
- Heidi Strand
- Victoria B. Valner

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Milla Laitala
- Noor Khan

Sak 15

#### Valgkomite

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Fredrik Meyer
- Kristine Østhassel



## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid

#### 1 Innledning

Sameiets styre har i 2024 hatt et aktivt år med fokus på drift, vedlikehold og trivsel i sameiet. Styrets hovedoppgave er å forvalte sameiets bygningsmasse og fellesområder på en måte som sikrer både verdibevaring og et godt bomiljø for beboerne. En viktig del av dette arbeidet er å ivareta nødvendige vedlikeholdsoppgaver, og sørge for at sameiet utvikler seg i tråd med beboernes behov.

Nedenfor følger en nærmere gjennomgang av de viktigste sakene styret har jobbet med i 2024. I året som har gått har styret særlig prioritert vedlikehold, som nå er det viktigste arbeidsområdet (punkt 2). Styret har også jobbet med forbedringer av uteområdet (punkt 3). Videre har styret lagt til rette for sosiale arrangementer (punkt 4), forhandlet frem en ny bredbåndsavtale (punkt 5) og håndtert en tvistesak (punkt 6). Styret håndterer også fortløpende henvendelser fra sameiets beboere (punkt 7).

#### 2 Vedlikehold

##### 2.1 Generelt om vedlikehold og bærekraft

Vedlikehold av bygningsmassen er det mest ressurs- og kostnadskrevene området for sameiet. Et aktivt forhold til vedlikehold, både bygningsmessig og driftsmessig, har vært og vil i tiden som kommer, være svært viktig for å forebygge større felles investeringskostnader for sameiet. Det presiseres at sameiet vil være nødt til å finansiere større bygningsmessige investeringer for vedlikehold de neste årene for å holde bygningsmassen i god nok stand. Dette er nødvendig for å unngå store utskiftninger av f.eks. vinduer og balkongdører, jf. punkt 2.2 nedenfor.

Det er påbegynt et arbeid med å digitalisere alt av tegninger som vi har tilgjengelig i våre arkiver fra byggeåret. Styret håper at dette arbeidet vil føre til at vi ikke mister tegninger i fremtiden ved utlån av papirkopiene til entreprenør, og at vi heller kan sende over tegninger digitalt. Digitaliseringen bidrar også til at tegningene blir bedre organisert og lettere tilgjengelig for nåværende og fremtidige styreverv ved behov.

Styret har i 2024 satt opp en vedlikeholdsplan for 2024-2028. Andre utbedringer som er gjort i 2024 er foretatt i henhold til tidligere gjeldende vedlikeholdsplan og behovet for vedlikehold. Det løpende vedlikeholdet som utføres årlig er som alltid forebyggende, og reduserer behovet for større investeringstiltak.

Sameiet har i 2024 installert ny port i garasje syd som følge av at den forrige porten ble påkjørt. Det ble hentet inn flere tilbud til ny port, og etter en vurdering av alle tilbud og anbefaling fra ISS ble det besluttet å bytte til ny port fra samme leverandør som tidligere, Assa Abloy. Totalpris for ny port var kr 191 000 ekskl. mva. I vurderingen har ISS sett på kostnadene for reparasjoner og utrykninger for den gamle porten de siste årene. De fant at med utvidet serviceavtale på tre år ved bytte av port vil ny port være spart inn i løpet av 4 år. Denne beregningen er gjort under forutsetning av at hyppigheten på service og utrykninger ville vært den samme for den gamle porten etter en evt. mulig reparasjon. Styret er på denne bakgrunn fornøyd med utskiftningen.

Av større gjennomførte vedlikeholdsoppgaver i 2024 kan nevnes utbedring av vinduer og balkongdører i Sannergata 6E, Thorvald Meyers gate 16B og 16A (se punkt 2.2 like nedenfor). I tillegg har det vært foretatt utbedring av spiler og fester i Thorvald Meyers gate 12F og Toftes gate 13, samt sikring av spiler i Toftes gate 11 og Thorvald Meyers gate 16. De to sistnevnte vil også med stor sannsynlighet være prosjekter i 2025. Det ble opprinnelig satt av kr 500 000,- ekskl. mva. til arbeidet med spilene. Som følge av kontroll som viste nødvendigheten av å få sikret flere trappehus, ble rammen senere utvidet til kr 652 810 ekskl. mva.

##### 2.2 Kvalitetssikring av vedlikeholdsplan for 2024 – 2028



## Generelt

Styret har i 2024 arbeidet videre med en vedlikeholdsplan for årene 2024 – 2028. Dette arbeidet har vært fokusert på kvalitetssikring av foreslått tiltak, særlig i forhold til gjennomføringstidspunkter samt kostnader. I tillegg har styret drøftet ulike måter å finansiere vedlikeholdsplanen. Det vises ellers til årsberetning for 2024 om gjennomføring av delprosjekt vinduer og balkongdører, samt til egen sak om finansiering av vedlikeholdsplanen.

**Gjennomføring av prosjekt: Behandling av vinduer, balkongdører og fasade i Thorvald Meyers gate 16b, 16 c-j og deler av Sannergata 6e**

Ringnes Park Vest sameie har i to vedlikeholdsplaner (2019-2023 og 2024- 2028), samt ved befaringer, konstatert at det er et behov for vedlikehold av vinduer og balkongdører i sameiet. Behovet varierer mellom de ulike byggene, og det ble i 2024 derfor satt opp en fremdriftsplan for å vedlikeholde samtlige bygg og vinduer og balkongdører i sameiet.

I forbindelse med gjennomføringen av prosjektet er styrets formelle ansvar som byggherre innskjerpet. Styret har derfor utarbeidet og vedtatt en SHA plan (plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø på byggeplassen).

Ved oppstart av prosjektet ble ISS leid inn for å ivareta styrets byggherreansvar og fungere som prosjektkoordinator. Ved gjennomføringen ble det foretatt en rekke møter, befaringer og kvalitetskontroller med entreprenøren og byggherrerepresentant/koordinator. På flere av disse møtene/befaringene deltok også representanter for styret. Prosjektet ble noe forsinket grunnet værforhold med betydelige mengder nedbør. Prosjektet ble gjennomført innenfor avsatt økonomisk ramme.

Når man starter et forholdsvis omfattende prosjekt med vedlikehold av vinduer og balkongdører er det en usikkerhet knyttet til hvorvidt standarden på det som skal utbedres er som forventet. Det er derfor gledelig at det kun var to balkongdører og ett vindu som måtte skiftes. Det kom også en del henvendelser fra beboere, og disse ble tatt hånd om av prosjektkoordinator og entreprenør etter styrets aksept.

Både prosjektkoordinator og prosjektleder fra entreprenøren har fulgt opp prosjektet på en god måte, sikret fremdrift, samt hatt en god oversikt over økonomien i prosjektet. Styret er godt fornøyd med gjennomføringen av prosjektet. Styret har også fått verdifull erfaring med større prosjekter som vil komme godt med når andre prosjekter skal realiseres i sameiet.

## 3 Oppgradering av sameiets uteareal

Styret har gjennom det siste året oppgradert uteområdet i samarbeid med ISS. Hekker og blomster har blitt løpende vedlikeholdt. Styret har også tatt til seg innspill fra beboere knyttet til høyder og innsyn.

Alle plantekassene har også blitt frisket opp. Vi har fått et bedre system med liste over hvem som har ansvar for de ulike plantekassene, samt oppmerking av disse.

## 4 Sosiale arrangementer

Styret har i 2024 arrangerte gresskarkutting i forbindelse med Halloween, samt julegrantenning i desember. Styret har inntrykk av at begge arrangementene var til stor glede for både unge og eldre. Rundt 30 deltok på gresskarkuttingen, mens det var over 50 oppmøtte til julegrantenningen.

## 5 Ny bredbånds- og TV avtale

Styret har i 2024 vurdert en ny avtale for bredbånd og TV, ettersom vår nåværende avtaleperiode hadde utløpt. Vi innhentet fire tilbud fra ulike leverandører, men ingen av tilbudene ga oss bedre vilkår enn dagens avtale, selv om prisene var mer konkurransedyktige. Styret tok derfor kontakt med OBOS Open Nett for å forhandle om en bedre pris. Leverandøren viste seg å være imøtekommende og ga oss god service. Som et resultat av



forhandlingene sikret vi en ny avtale med bedre pris og samme vilkår, som ble underskrevet i oktober med tilbakevirkende kraft.

## 6 Tvistesak om fjernvarme

Næringsseksjonen eid av Ringnes Park Næring 1 DA (Næringsseksjonen) hevdet i juni 2023 at de har betalt for mye for fjernvarme siden sameiet ble opprettet. De anførte at deres andel av total fjernvarmekostnad var for høy sammenlignet med hva som ville vært tilfellet dersom man hadde lagt faktisk forbruk av fjernvarme til grunn.

Basert på dette fremsatte Næringsseksjonen et tilbakebetalingskrav mot sameiet for perioden 2020-2023. Styret har, med bistand fra sameiets rådgivende ingeniør som har bred erfaring fra tilsvarende tvistesaker, hatt omfattende diskusjoner med motparten i løpet av 2024. Hovedfokuset fra sameiets side har vært å vurdere datagrunnlaget og premissene som ligger bak tilbakebetalingskravet.

Den 28. januar 2025 inngikk Sameiet ved styret et forlik med Næringsseksjonen. Det betyr at begge parter har kommet til enighet uten videre rettslige skritt. Etter forliket har ingen av partene noe å kreve av hverandre for perioden 2020-2023. Styret anser forliket som rettferdig.

## 7 Vibbo

Styret mottar svært mange henvendelser fra beboere på Vibbo. Styret bruker derfor en god del ressurser på å håndtere disse. Det har i 2024 særlig vært arbeidet med henvendelser knyttet til problemer med narkomane i garasjeanlegget og sjenanse knyttet til røyking av hasj.

Det minnes for øvrig om at det ligger svært mye nyttig informasjon på Vibbo, og styret har i året som har gått også lagt ned noe arbeid i å oppdatere denne.



## 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.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er noe lavere enn budsjett, da det i budsjettet ble lagt inn leie for «tomme» MC-plasser.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kostnadene til utbedring av råteskader/rehabilitering av fasade/vedlikehold av vinduer/reparasjon av garasjeport og pumping av vann i garasje ble høyere enn budsjettet.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

### Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 6 491 011.

### Budsjett 2025

Det er budsjettet med kr 8 030 000 til større vedlikehold som omfatter overflatebehandling av vinduer og balkongdører, samt rengjøring og utbedring av fasader. I tillegg kommer noe el-arbeider og utskiftning til LED-belysning.

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

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader. Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 1.1.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	22 675 911	22 702 155	22 795 000	24 877 000
Andre inntekter	3	214 520	231 358	200 000	8 200 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>22 890 431</b>	<b>22 933 513</b>	<b>22 995 000</b>	<b>33 077 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-91 368	-84 600	-91 400	-94 000
Styreonorar	5	-648 000	-600 000	-648 000	-667 000
Revisjonshonorar	6	-22 575	-29 203	-30 000	-31 000
Forretningsførerhonorar		-460 653	-438 075	-462 200	-485 000
Konsulentonorar	7	-562 449	-229 750	-325 000	-200 000
Drift og vedlikehold	8	-7 947 867	-4 055 601	-5 194 999	-11 942 000
Forsikringer		-1 279 004	-1 177 844	-1 413 400	-1 696 000
Kommunale avgifter	9	-4 794 371	-4 288 060	-5 353 000	-6 156 000
Ladekostnader EL-bil		-29 821	0	0	0
Energi/fyring	10	-5 379 058	-6 084 779	-6 190 000	-6 190 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 091 704	-1 058 616	-1 090 300	-894 000
Andre driftskostnader	11	-3 445 312	-3 126 879	-3 378 300	-3 493 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-25 752 183</b>	<b>-21 173 406</b>	<b>-24 176 599</b>	<b>-31 848 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-2 861 752</b>	<b>1 760 106</b>	<b>-1 181 599</b>	<b>1 229 000</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	228 644	181 635	0	0
Finanskostnader	13	-5 451	-865	0	-424 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>223 193</b>	<b>180 770</b>	<b>0</b>	<b>-424 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 638 558</b>	<b>1 940 876</b>	<b>-1 181 599</b>	<b>805 000</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 940 876		
Fra opptjent egenkapital		-2 638 558	0		



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

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		79 373	960 503
Forskuddsbetalte kostnader		237 620	215 044
Andre kortsiktige fordringer	15	634 630	553 200
Driftskonto OBOS-banken		2 081 389	361 851
Sparekonto OBOS-banken		2 798 650	7 157 518
Sparekonto OBOS-banken II		2 213 471	2 136 262
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>8 045 133</b>	<b>11 384 378</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 045 134</b>	<b>11 384 379</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		6 491 012	9 129 571
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>6 491 012</b>	<b>9 129 571</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		340 749	369 472
Leverandørgjeld		1 213 373	1 885 336
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 554 122</b>	<b>2 254 808</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 045 134</b>	<b>11 384 379</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2025  
Styret i Ringnes Park Vest Sameie

Pekka Akseli Salo   Daksha Sriragulan   Johanne M. Storjord   Marius Kristoffer Henriksen

Petter Hansen Østvold   Arild Marthinsen   Robert Bengt Gunnar Hansson

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	21 020 765
Felleskostnader	331 836
Forsikringspremie	268 702
Garasje	951 108
MC-plass	16 200
Internett	48 300
Bod	39 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>22 675 911</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Ringetablå	6 510
Antenneleie	79 000
Opprydding kundereskontro	255
Nettinnbetalinger	250
Portåpner	20 480
Refusjon skadesaker (kontantoppgjør)	27 900
Utrykningsgebyr Securitas AS	4 500
Tilskudd fra Enova for energikartlegging	75 625
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>214 520</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-91 368
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-91 368</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 648 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 16 064, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 575.

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

Juridisk bistand	-166 365
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-77 586
OBOS Prosjekt AS, energikartlegging (se tilskudd Enova note 3)	-140 600
Brekke & Strand Akustikk AS, målinger og støyvurdering toalett nedtrekk	-30 179
Xergico AS, vurdering energiavregning	-147 719
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-562 449</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Skape Entreprenør AS, utbedring råteskader på spilekledning rømningstrapper	-805 375
Bygg mester Neteland AS, rehabilitering fasade Sannergeta 16a,16b-e	-2 433 395
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 238 770</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-1 027 377
Drift/vedlikehold VVS	-346 122
Drift/vedlikehold elektro	-486 246
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-96 063
Drift/vedlikehold heisanlegg	-788 398
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-60 181
Drift/vedlikehold brannsikring	-416 522
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-53 550
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-308 542
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 038 096
Egenandel forsikring	-88 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-7 947 867</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-3 557 943
Renovasjonsavgift	-1 806 028
Vann- og avløpsavgift næringsseksjon	569 599
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-4 794 371</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-314 669
Fjernvarme	-5 064 389
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-5 379 058</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-116 203
Skadedyrarbeid	-19 243
Annet driftsmateriale	-11 742
Lyspærer og sikringer	-25 398
Vaktmestertjenester	-1 269 119
Vakthold	-880 156
Renhold ved firmaer	-634 400
Snørydding	-194 763
Gressklipping	-130 131
Andre fremmede tjenester	-85 921
Trykksaker	-5 657
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-16 064
Andre kontorkostnader	-3 165
Telefon u/mva	-11 669
Porto	-1 100
Drivstoff	-848
Bank- og kortgebyr	-9 828
Velferdskostnader	-29 406
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-3 445 312</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	227 054
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 590
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>228 644</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-5 107
Andre rentekostnader	-344
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-5 451</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Hagemøbler		
Kostpris	127 598	
Avskrevet tidligere	-127 597	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>1</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER 0****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fjernvarme næringsseksjon (estimat 2.halvår 2024)	424 205	
Vann- og avløpsavgift næringsseksjon 4.kvartal 2024 (fakturert 2025)	113 569	
Telenor Norge AS, avsatt estimat antenneleie 2023	23 000	
Telia, avsatt estimat antenneleie 2024	55 000	
Avsatte fakturaer for viderefakturering	18 856	
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>634 630</b>	

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til RINGNES PARK VEST SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

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

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-24 17:26:01 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 157C2-5J2HV-Y03NX-NX4Q5-FXJZD-73100

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 3

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller på den valideringsverktøy for digitale signaturer.

22 av 94

## Forslag til årsmøtet i Ringnes Park Vest

**Forslagsstiller:** Kenneth Hervik, Sannergata 6E, Seksjon H0403

**Dato:** 6. mars 2025

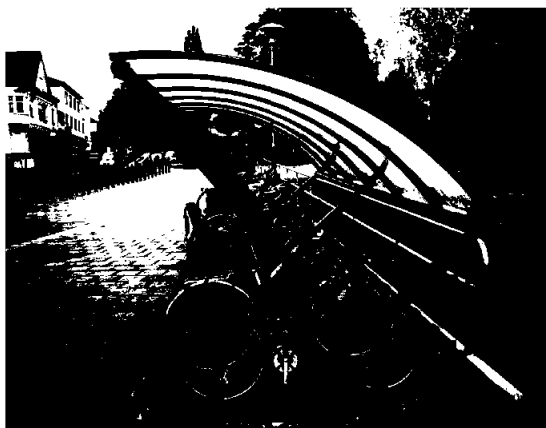
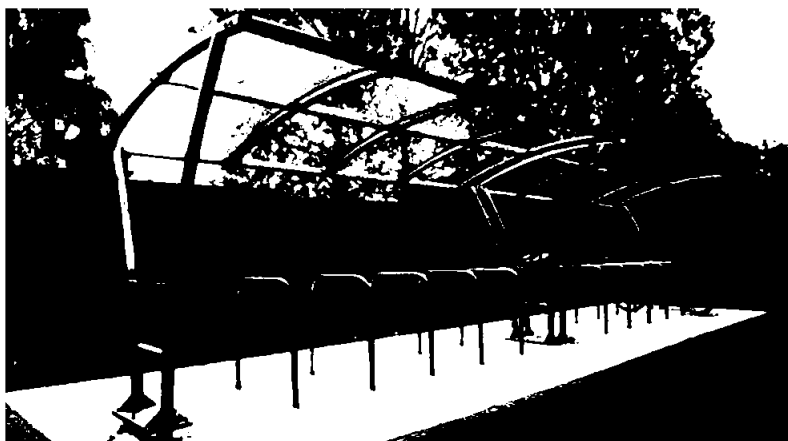
### Forslag 1: Oppgradering av sykkelstativ

Det foreslås at årsmøtet vedtar å gi styret i oppdrag å undersøke og utrede muligheten for å oppgradere eksisterende sykkelstativ i bakgården til sykkelstativ med tak.

Dagens løsning med sykkelbur i minus 1 og minus 2 etasje i parkeringshus er ueffektiv om man vil bruke sykkelen daglig. Dette er også miljøvennlig og i tråd med oppfordring til økt sykkelbruk i Oslo.

Sykelstativ med tak vil gi beboernes sykler bedre beskyttelse mot vær og vind, og dermed øke trivselen og vedlikeholde sykkelparken på en bedre måte.

Eksempel på sykkelstativ med tak:





## Bakgrunn og begrunnelse:

Sykkelen er et viktig transportmiddel for mange av beboerne i Ringnes Park Vest, og bruken av sykkel øker. Vårt nåværende sykkelstativ gir imidlertid begrenset beskyttelse mot regn, noe som kan føre til økt slitasje og behov for hyppigere vedlikehold av syklene. Ved å investere i sykkelstativ med tak, vil vi kunne:

- Forlenge levetiden til beboernes sykler.
- Redusere behovet for hyppig vedlikehold av syklene.
- Øke trivselen og opplevelsen av kvalitet i våre fellesarealer.
- Fremme bruken av miljøvennlige transportmidler.

## Forslag til vedtak:

1. Årsmøtet gir styret i oppdrag å innhente tilbud og vurdere ulike løsninger for sykkelstativ med tak i bakgården.
2. Styret skal legge frem en rapport med kostnadsestimater og forslag til finansiering for gjennomføring av oppgraderingen.
3. Årsmøtet bemyndiger styret til å iverksette oppgraderingen dersom kostnadene anses som forsvarlige og finansieringen er på plass.



## Forslag 2: Låsbare sykkelrom for elsykler med abonnementsmodell

Det foreslås at årsmøtet vedtar å gi styret i oppdrag å utrede og implementere etableringen av låsbare sykkelrom i bakgården, spesielt tilrettelagt for sikker parkering og oppbevaring av elsykler. Dette skal finansieres gjennom en abonnementsmodell, der beboerne som ønsker å benytte seg av sykkelrommene, betaler en månedlig leie.

### Bakgrunn og begrunnelse:

Elsykler har blitt stadig mer populære, og representerer en verdifull investering for mange beboere. Sikker oppbevaring er avgjørende for å beskytte disse syklene mot tyveri og skader. Med etableringen av låsbare sykkelrom vil vi:

- Øke tryggheten og redusere risikoen for tyveri av elsykler.
- Tilby en praktisk og sikker parkeringsløsning som beskytter syklene mot vær og vind.
- Fremme bruken av miljøvennlige transportmidler ved å legge til rette for sikker oppbevaring.
- Sikre at prosjektet er selvfinansierende gjennom en abonnementsmodell, uten å belaste fellesutgiftene.

### Forslag til vedtak:

1. Årsmøtet gir styret i oppdrag å utrede muligheten for å etablere låsbare sykkelrom i bakgården, med fokus på elsykler.
2. Styret skal innhente tilbud og utarbeide en detaljert plan, inkludert:
  - Antall sykkelrom og størrelse.
  - Sikkerhetsløsninger (f.eks. Adgangskontroll - Unloc?, overvåking).
  - Forventede kostnader for etablering og drift.
  - Forslag til en rettferdig og hensiktsmessig abonnementsmodell, med pris og vilkår.
3. Styret skal legge frem en rapport med kostnadsestimer, finansieringsplan og forslag til driftsmodell for godkjenning ved en ekstraordinær generalforsamling om styret mener dette er nødvendig.
4. Ved godkjenning av planen, bemyndiges styret til å iverksette etableringen av sykkelrommene og administrere abonnementsordningen.



Årsmøtet 27.april 2025

**Sak - Vedlikeholdsplan 2024 til 2028. Konkretisering av fremdrift og økonomiske beregninger av foreslåtte tiltak.**

## A. Bakgrunn

Det er sameiet, ved styret, som står ansvarlig for vedlikehold av felles bygningsmasse. Formålet med det er å fremtidssikre verdier i sameiet gjennom bærekraftig og langsiktig planlegging av rehabilitering og vedlikehold av bygningsmassen i sameiet.

Det er derfor vesentlig at styret har oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov. Sameiet hadde for årene 2019 – 2023 en Tilstandsanalyse og en vedlikeholdsplan for samme tidsperiode. Styrets vurdering er at all rehabilitering og vedlikehold skal basere seg på en kartlegging av bygningsmassen og behov for rehabilitering. Hoveddelen av sameiets bygninger er fra 2009 og det er derfor nødvendig med en jevnlig oppdatering av status og plan for ivaretagelse av bygningsmassen.

Styret har derfor bestemt at større rehabilitering- og vedlikeholdsoppgaver skal basere seg på en ny vedlikeholdsplan for årene 2024 – 2028. Planen er utarbeidet av OBOS prosjekt. Representanter fra styret har deltatt på befaring av bygningsmassen samt med innspill og dialog i prosessen.

Det vises til vedlagte dokument Vedlikeholdsplan, bygningsteknisk vurdering og tilhørende overordnet vedlikeholdsplan, OBOS prosjekt.

Hovedhensikten fra styrets side er at vurderingene og planen skal være et beslutningsgrunnlag for at sameiet som fellesskap skal ha en helhetlig oversikt over vedlikeholdsbehovet i 2024 – 2028, samt at beslutninger kan fattes om større rehabiliteringstiltak basert på vedlikeholdsplanen.

Vedlikeholdsplanen gir en generell oversikt over den tekniske tilstanden av bygningsmassen og fellesarealer. Den angir også estimater på hva de forskjellige tiltakene omtrentlig vil koste å gjennomføre.

I dokumentet omtales avtaler for daglig drift, det gjøres vurdering av tilstand og det er laget en tiltaksplan for kommende 5 år (vedlikeholdsperioden).

Følgende hovedkategorier omtales i rapporten: Bygning utvendig, bygning innvendig, VVS, elektro, tele og automatisering, heis, uteområder og brannsikkerhet.

Vurderingene er basert på registreringer og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomførte befaringer, jf. NS3424 analysenivå 1, samt på lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarder når byggene ble oppført. Det er benyttet tre nivået for å synliggjøre gjennomsnittlig tilstand på ulike bygningsdeler.



## B. Styrets vurdering av vedlikeholdsplanen

Dokumentet er bra og oversiktlig. Det gir en god og pedagogisk oversikt over status på bygningsmassen og hvilke tiltak/prosjekter som sameiet bør gjennomføre i årene 2024 – 2028.

Styret finner ikke noen grunn til å være uenige i vurderingene og kategoriseringen av de tre nivåene (grønt, gult og rødt) for å synliggjøre gjennomsnittlig tilstand på ulike bygningsdeler. Det som bør forbedres/utvikles er noe mere nyansering mellom nivåene grønt, gult og rødt.

I tillegg må alle tiltak før de gjennomføres kvalitetsikres i forhold til gjennomføring og økonomi.

## C. Foreslåtte tiltak i perioden 2024 - 2028

Totalt omfatter Vedlikeholdsplanen tiltak/prosjekter på estimert omtrent 37 mill. i perioden 2024 – 2028.

Tabell 1: Oversikt over foreslåtte tiltak/prosjekter 2024 – 2028, tidspunkter og økonomisk beregning

Tiltak i perioden 2024 - 2028		OBOS prosjek	Periodisering av tiltak					Sum
Prosjekttipe	Beskrivelse av tiltak		2024	2025	2026	2027	2028	
Vinduer	Overflatebehandling av vinduer og balkongdører	5,5	2,70	4,0	7,7	7,7	7,3	29,3
Fasadeprosjekt	Rengjøring av fasader herunder all platekledning	1,0		1,50				1,50
	Utbedring av skader i kompakt puss og beslag	0,8		1,2				1,2
	Overflatebehandling av flater med kompakt puss og trekleddning	5,4					0	0,0
	Utskifting av skadet spilekledning	0	0,8	0,4				1,2
Elektrisk anlegg	Kartlegge eldre belysningsutstyr og planlegge for utskifting.	0,025		0,025				0,025
	snøsmeltesystemer		0,2					0,2
								0,0
Balkonger/svalganger	Rengjøre dekkekanter for mose og grønngalger	0,5			0,5			0,5
Uteområder	Fjerne mose og ugress på områder belagt med brostein.	0,1			0,1			0,1
Asfalt	Utbedre områder med asfaltskader.	0,4				0,4		0,4
Overvannsrenner	Utbedre/reetablere fall i brosteinsrenner. Rens for mose, grus og sedimenter	0,2			0,2			0,2
Avfallshus	Utbedring av skader og overflatebehandling	1,1				1,1		1,1
ENØK-plan	Utskifting til LED- belysning			0,94				0,94
	<b>Totalt tiltak i perioden</b>	<b>15,025</b>	<b>3,70</b>	<b>8,03</b>	<b>8,48</b>	<b>7,68</b>	<b>8,76</b>	<b>36,6</b>

Styret har komplettert oversikten ved at to nye nødvendige tiltak er lagt inn. Det er gjennomgang og utskifting av varmekabler for å forebygge vannskader og tiltak om LED- belysning. Sistnevnte er med bakgrunn i rapport om energiøkonomisering (ENØK-plan).

I 2024 gjennomførte styret vedlikehold av vinduer og balkongdører i Thorvald Meyers gate 16A og 16 B-J, Sanner gata 6 (unntatt ut mot Toftes gate). Dette delprosjekt har gitt styret verdifull erfaring som byggherre og av alle de tiltak som må gjennomføres i ett prosjekt for å få et vellykket resultat. Disse erfaringene vil komme godt med når andre prosjekter skal realiseres i sameiet. Det vises også til årsmeldingen for 2024.

I Vedlikeholdsplanen er det oppgitt estimater for kostnadene fra OBOS prosjekt. Men med bakgrunn i at ovenfor nevnte delprosjektet ble gjennomført innenfor avsatt økonomisk ramme, samt en gjennomgang av foreslåtte kostnader med relevant fagkompetanse har medført at styret justert de økonomiske estimatene samt gjennomføringstidspunkt for de ulike tiltakene/prosjektene. I tillegg



inkluderer estimatene moms samt en 20 % avsetning til prosjektledelse, tilleggstjenester samt uforutsett.

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

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

## D. Nærmere beskrivelse av de to største tiltakene/prosjektene

De to tiltakene som er de mest omfattende er altså rehabilitering av vinduer og overflatebehandling av fasader.

### Prosjekt rehabilitering av vinduer og balkongdører.

Dette vil være det desidert største prosjekt styret vil gjennomføre i perioden med en kostnadsramme på totalt ca. 30,0 mill. Vinduene fremstår generelt i god stand, men med stort behov for overflatebehandling. Vinduer og balkongdører vil bli rengjort, grunnet og malt opp. I tillegg vil også skillevegger med panel og treverk bli behandlet. Det er imidlertid avdekket vinduer med alvorlig funksjonssvikt og tilstandsgrad. Vinduer som er av en slik karakter, vil bli utbedret/skiftet.

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

Rehabilitering av vinduer og balkongdører vil forlenge levetiden for vinduer og balkonger som er forventet til 30 – 45 år.

Når det gjelder de ulike delprosjektene så gjelder foreløpig følgende fremdriftsplan:

- ✓ 2024: Thorvald Meyers gate 16A og 16 B-J, Sannergata 6 (unntatt ut mot Toftes gate). Dette delprosjekt er gjennomført i 2024.
- ✓ 2025: Thorvald Meyers gate 10 og 14.
- ✓ 2026 og 2027: Toftes gate 15, 17,19, 21 og 23 og Sannergata 6 (mot Toftes gate).
- ✓ 2028: Toftes gate 11 og 13, Thorvald Meyers gate 4, 6,8 og 12.

### Prosjekt/tiltak overflatebehandling av flater med kontaktpuss og tre kledning

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

Dette foreslås realisert fortløpende i forbindelse med gjennomføring av prosjekt vinduer og balkonger for de enkelte byggene. Størsteparten av fasadene består av kompakt fasadesystem med armert pusslag utenpå et lag av faste isolasjonsplater. Fasadene er svært skitne, og det ble registrert skader en rekke steder. Skader i puss laget fører til at bakenforliggende isolasjon blir fuktig og skadene vil utvikle seg.

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

## E. Finansiering av vedlikeholdstiltakene

Når det gjelder finansiering av vedlikeholdsplanen så ser styret for seg at en legger til grunn at tiltakene finansieres årlig. I vurderingene må det legges til grunn at en ser sammenhengen mellom felleskostnader (husleien), egenkapital og opptak av lån.



I 2024 så ble delprosjekt vinduer og balkongdører Thorvald Meyers gate 16A og 16 B-J, Sannergata 6 (unntatt ut mot Toftes gate) finansiert ved opparbeidet egenkapital.

Styret er av den formening om at det vil være hensiktsmessig at en i 2025 finansierer disse tiltakene ved låneopptak hvilket vil være hensiktsmessig for å fordele kostnadene utover til fremtidige eier

## F. Forslag til vedtak

- a) Saken tas til orientering.
- b) Vedlikeholdstiltak for 2024 – 2028 som kommer frem av tabell 1 i denne sak legges til grunn ved bygningsmessige vedlikeholdstiltak i sameiet.



# Vedlikeholdsplan

Byggeteknisk vurdering og tilhørende overordnet vedlikeholdsplan



Kunde:	Ringnes Park Vest Sameie
Kundenummer:	995917
Prosjektnummer:	230467
Kundens representant:	Robert Bengt Gunnar Hansson
Utførende selskap:	OBOS Prosjekt AS - Oslo
Utarbeidet av prosjektleder:	Atle Johnsrud
Dokumentdato:	24.08.2023
Dokument ID:	146939



## Innholdsfortegnelse

<b>Generelt</b> .....	<b>3</b>
Selskapsopplysninger .....	3
Vedlikeholdsplikt og særavtaler .....	4
Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA).....	4
Avtaler .....	5
<b>Vurdering av tilstand til bygninger og uteområder</b> .....	<b>6</b>
Bygning utvendig.....	7
Bygning innvendig .....	13
Varme-, ventilasjon- og sanitæranlegg .....	16
Elektro.....	20
Tele og automatisering .....	23
Uteområder .....	25
Brannsikkerhet .....	28
<b>Vedlikeholdsplan</b> .....	<b>30</b>
Tiltak som bør prioriteres.....	31
Tentativ plan for store prosjekter .....	32



«En langsiktig vedlikeholdsplan gir god oversikt og skaper mulighet for prioritering og planlegging. Det bidrar til god økonomi og forutsigbarhet for eierne i boligselskapet»



### Generelt

Formålet med vedlikeholdsplan er å fremtidssikre verdier i boligene gjennom bærekraftig og langsiktig planlegging av vedlikehold. Det er boligselskapet, ved styret, som står ansvarlig for vedlikehold av felles bygningsdeler. Det er derfor vesentlig at styret har oversikt over fremtidig vedlikeholdsbehov, og har en plan for hvordan dette skal finansieres. Gjennom en langsiktig plan for finansiering vil alle beboere være med å dele på sin del av vedlikeholdskostnadene.

Denne vedlikeholdsplanen vil gi dere en generell oversikt over den tekniske tilstanden av bygningsmassen og fellesarealer. Den vil også gi dere estimater på hva de forskjellige tiltakene omtrentlig vil koste. Vedlikeholdsplan vil være et godt hjelpemiddel for å få oversikt og kunne planlegge samt prioritere fremtidig vedlikehold. Rapporten vil danne grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak.

I rapporten omtales avtaler for daglig drift, det gjøres vurdering av tilstand og lages en tiltaksplan for kommende 5 år (vedlikeholdsperioden). Det lages i tillegg en tentativ plan for større prosjekter, de neste 30 år, som det bør tas høyde for ved budsjettering. Følgende hovedkategorier omtales i rapporten: Bygning utvendig, bygning innvendig, VVS, elektro, tele og automatisering, heis, uteområder og brannsikkerhet.

### Selskapsopplysninger

Ringnes Park Vest Sameie ligger øverst på Grünerløkka i bydel Sagene i Oslo. Sameiet består av 500 seksjoner (bolig 493/næring 7), fordelt på åtte bygninger. I tillegg er det bodanlegg og garasje i kjelleretasje og frittstående avfallshus i gårdsrom.. Bygningsmassen ble oppført 2005 – 2008. Eiet tomt med et areal på 16731,8 m<sup>2</sup> og eiendomsnummer 0301-225/278.

## VEDLIKEHOLDSPLAN



Kilde: Kartverket

### Vedlikeholdsplikt og særavtaler

I lovverket, slik som eierseksjonsloven og borettslagsloven, defineres grenseskillet mellom den enkelte eiers og boligselskapets vedlikeholdsplikt. Videre gjøres endringer og spesifisering av dette i vedtektene og husordensreglene. Unntaksvis lages det særavtaler rundt vedlikeholdsplikt. Eksempelvis at vedlikeholdsplikten på en takterrasse, som er lovlig oppført i regi en enkelt eier, ligger på eier og ikke boligselskapet.

Der eiendommen består av flere boligselskap, garasjelag, driftsselskap for uteområder, o.l. kan grenseskillet for vedlikeholdsplikten være svært komplisert. Det anbefales i størst mulig grad å definere dette i forkant av at tiltak er nødvendig for å unngå konflikter og langvarige avklaringer.

Vedlikeholdshistorikk oppdateres i årsberetningen eller i modul for vedlikehold og bærekraft i styrerommet. Når et tiltak er nødvendig, vil være avhengig av en rekke forhold, såkalt «faktorer for nedbrytning». Eksempler er materialtype, alder, transport og lagring før montering, monteringsdetaljer og værforhold ved utførelsen, eksponeringsmiljø (innendørs, utendørs, sol, ved havet, osv.) og driftsbetingelser (bruksslitasje og hvordan det er vedlikeholdt). I tillegg må boligselskapet ha en rimelig grad av frihet til hvilket nivå og til hvilket tidspunkt det skal byttes eller vedlikeholdes. Et ønske om økt komfort, energioptimalisering eller økt trivsel kan i mange tilfeller være utløsende. Det frarådes å alene benytte levetidstabeller som beslutningsgrunnlag uten at ovennevnte faktorer også ivaretas. Analyse av forsikringshistorikk er et naturlig steg når vedlikehold planlegges.



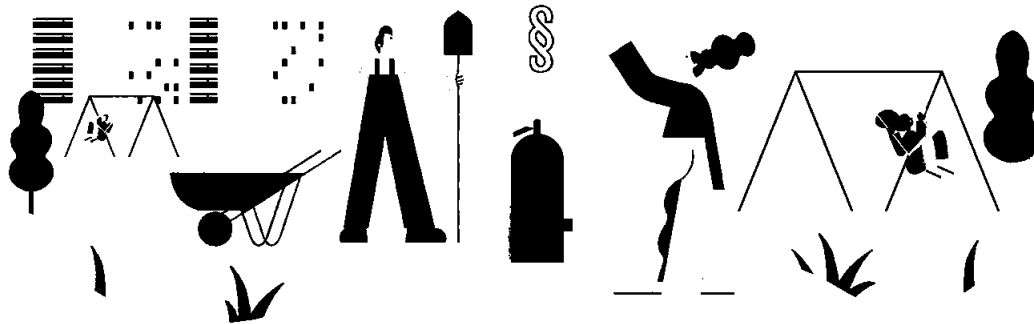
*«Vi anbefaler å holde oversikt over tilstand og historikk på alle relevante bygningsdeler uavhengig av hvem som har vedlikeholdsplikten»*

### Energikartlegging og energireducerende tiltak

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

Oslo kommune har ulike støtteordninger for energibesparende tiltak. Blant annet etterisolering, utskiftning av vinduer og installasjon av solceller i boligselskap. Man kan lese mer om dette på <https://klimatilskudd.no/tilskudd-til-isolasjon-vinduer-og-dorer#graf>.

### Plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA)



Byggherren (boligselskapet) har et selvstendig og overordnet ansvar for at hensynet til sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (SHA) på bygge- eller anleggsplassen blir ivaretatt.

Byggherren skal stille krav om at virksomhetene som engasjeres driver et systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i henhold til internkontrollforskriften.

SHA-plan skal lages for alle bygge- eller anleggsprosjekter. Byggherren skal påse at det utarbeides en skriftlig plan, og at den foreligger før arbeidet starter.

Planen skal inneholde et organisasjonskart, en fremdriftsplan som beskriver når og hvor de ulike arbeidsoperasjoner skal utføres, spesifikke tiltak knyttet til arbeid som kan medføre fare for liv og helse, og rutiner for avviksbehandling.

## VEDLIKEHOLDSPLAN

### Avtaler

Ved å ha avtaler for daglig drift vil man sørge for at bygninger og uteområder fungerer i hverdagen og at sikkerheten blir ivertatt. Man bør også ha avtaler som sikrer tilgang til reservedeler slik at bygningselementer kan utbedres fremfor å skiftes. Felles innkjøpsavtaler i boligselskapet kan gi beboerne gunstige innkjøp, også tilknyttet tiltak i egen bolig.

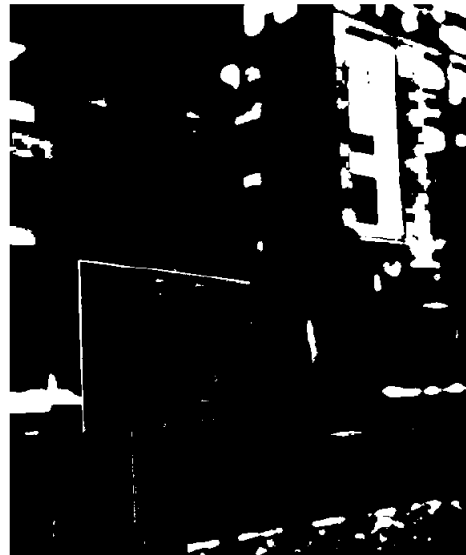


Nyere boligselskap har et større behov for avtaler enn eldre bygg da omfanget av tekniske installasjoner har økt med årene. I oppstartsmøtet ble diskutert hvilke avtaler boligselskapet har inngått.

### Brannsikkerhet

Eieren av et byggverk skal kjenne kravene til brannsikkerhet som gjelder for byggverket. I nyere bygninger, oppført etter 1985, skal sikkerhetsnivået tilfredsstillende kravene som gjaldt ved søknad om oppføring. For eldre bygninger, oppført tidligere enn 1985, kan man ha en plikt til å oppgradere brannsikkerheten. Oppgraderingsplikten gjelder så langt den kan gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme.

I driftsfasen har styret og eierne ansvaret for at brannsikkerheten ikke forringes ved ombygninger eller ved defekte bygningsdeler. Denne rapporten inneholder kun en begrenset vurdering av branntekniske forhold. Det anbefales styret å gjøre seg kjent med «*Forskrift om brannforebygging*».



## Vurdering av tilstanden til bygninger og uteområder



Vurderingene er basert på registreringer og visuelle observasjoner i forbindelse med gjennomførte befaringer, jf. NS3424 analysenivå 1, samt på lover og forskrifter, håndverksmessig utførelse og aktuelle bransjestandarder når byggene ble oppført. Vi benytter tre nivået for å synliggjøre gjennomsnittlig tilstand på ulike bygningsdeler.

- Fremstår i god stand uten kjente utfordringer
- Redusert tilstand og/eller kjente utfordringer som bør holdes under observasjon
- Kjente utfordringer som bør tas tak i innen rimelig tid og gis høyeste prioritet

### Vegger og fasader

*Vurder de ulike vegg- og kledningstypene hver for seg. Glem ikke grunnmur og vegger under terreng. Fuktsikring av disse vurderes i punktet for drenering. Trekk og kalde innvendige overflater indikerer mangelfull lufttetting og isolasjon. Typiske forhold til vurdering er: Bevegelser, energitap og kuldebroer, alder og vedlikehold, tilstand på kledning og overflate, robusthet mot klimapåkjenninger og krav til brannmotstand.*

#### Fasader

Mot Toftes gate er fasader bestående av teglforblending. Teglstein og fuger ser ut til å være i god stand med kun mindre skader og utover rengjøring er tiltak ikke nødvendig i denne vedlikeholdsperiode.

Inntrukne toppetasjer og deler av øvrige fasader er belagt med plater av lakkert stål. Skader etter sammenstøt som bulker ble registrert og plater som er utsatt for sterkt sollys har blitt blasse, men platene har lang gjenværende brukstid uten spesielle vedlikeholdstiltak.

Størsteparten av fasadene består av kompakt fasadesystem med armert pusslag utenpå et lag av faste isolasjonsplater. Fasadene er svært skitne, og det ble registrert skader en rekke steder.

Skader i pusslaget fører til at bakenforliggende isolasjon blir fuktig og skadene vil utvikle seg.

Tiltak er nødvendig.

Fasader med liggende dobbelfalset kledning har behov for overflatebehandling og lokale utskiftinger.

#### Grunnmur

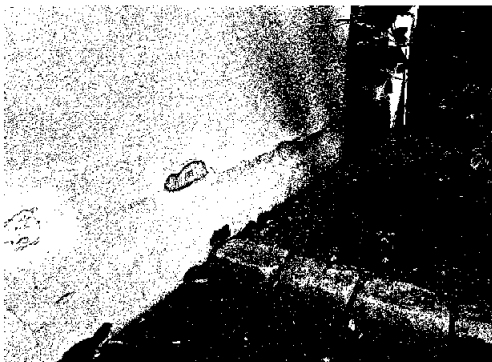
Grunnmur av betong, plasstøpt og prefabrikkert. Innvendig er grunnmur malt/støvbundet og utvendig under terreng er grunnmur trolig isolert og sikret med grunnmursplast.



Mosegroing i fuger må fjernes.



Stålplatekledning fremstår for det meste i god stand



Mye skader. Behov for renhold av alle flater



Trekledning med behov for overflatebehandling

## VEDLIKEHOLDSPLAN

### Vinduer, dører og porter

*Vurder vinduer og ytterdører tilknyttet bolig og fellesareal. Typiske forhold til vurdering er: Alder og vedlikehold, konstruksjon og glasskvalitet, tetningslister, hengsler og beslag, solavskjerming, tilbakemelding fra beboere og krav til brannmotstand. Porter må være tilpasset åpne- og lukkefrekvens. Vurder motor, gangdør, styringssystem, skinner og portblad.*

#### Vinduer og balkongdører

Ramme og karm av trevirke, malt på to sider. Befarte vinduer var utført med to-lags glass fra produksjonsåret 2006-2009.

Vinduene fremsto i god stand uten synlige skader, men med behov for overflatebehandling.

Mange av vinduene er godt beskyttet under tak, men det er likevel behov for jevnlig smøring av mekanisme og bevegelige deler for å forlenge brukstiden. Justering utføres ved behov.

Normal/forventet brukstid for vinduer av denne typen er 25-45 år, men det vil alltid være behov for utskifting av vinduer som av ulike årsaker er skadet eller har redusert funksjon.

#### Oppgangsdører

Ramme og karm i eloksert aluminium og glassfelt med to-lags glass fra byggeåret. Elektrisk sluttstykke. Med regelmessig vedlikehold som smøring av mekanisme og justering/etterstramming vil dørene ha lang gjenværende brukstid.

**Leilighetsdører fra svalgang** er godt skjermet mot værpåkjenninger. Det kan se ut til at enkelte dører har behov for justering og dette bør utføres løpende. Normal brukstid for dører av denne typen er 20-30 år.



Vindu i befart leilighet er datert 2009



Vinduer med toppsvingmekanisme



Skader bør utbedres løpende



Dører med lang forventet brukstid

## VEDLIKEHOLDSPLAN

**Balkonger, terrasser, svalganger og utvendige trapper**

I utgangspunktet bør de ulike typene vurderes hver for seg. Typiske forhold til vurdering er: Bærende konstruksjoner, avrenningsystem, rekkverk, gulvoverflate og sklisikkerhet, rutine for innglassing av balkonger, blomsterkasser og skjermvegger. Overgang mot yttervegg er utsatt for lekkasje-problematikk. Vær oppmerksom på løse gjenstander som kan falle ned. Utvendige trapper i terreng vurderes på uteområder og balkongtak vurderes sammen med øvrige tak.

**Balkonger**

Det er to typer balkonger i bygningsmassen. Inntrukne understøttede balkonger og balkonger med strekkstagsystem. Plate av ubehandlet betong og rekkverk av galvanisert stål med spiler/glass. Avrenning over dekkekanten fører til groing av grønnsalg og mose. Dette er vanligst på skyggesiden og kan føre til betongskader over tid. Dekkekanter må rengjøres.

**Terrasser**

Markterrasser over torgdekke belagt med betongheller.

**Svalganger**

Svalganger av betong over fem plan. Det er vannavrenning over kanten og overflaten er ubehandlet. Algevekst vil oppstå. Det er viktig med gode rutiner for rengjøring av ubehandlet betong og rengjøring anbefales årlig. Vær varsom med bruk av høytrykksspyler.

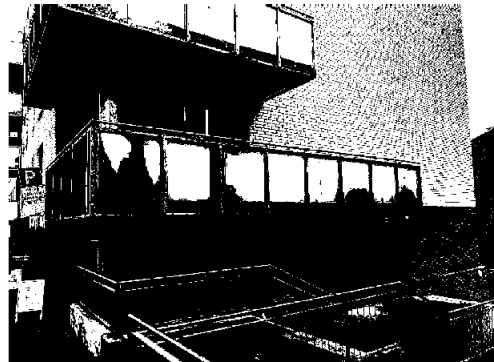
**Utvendige trapper**

Trapper av stål med betong i inntrinn og trapper av naturstein.

I natursteintrapper er fuger sprukket og det kan forventes forskyvninger om tiltak ikke iverksettes. Det må etableres nye fuger.



Balkonger med strekkstag. Algevekst og mose på dekkekant



Kraftig groing på dekkekant. Tiltak er nødvendig



Svalganger over fem plan



Oppsprekking i fuger

## VEDLIKEHOLDSPLAN

### Tak, torg og takterrasser

*Vurder alle tak slik som hovedtak, takterrasser, balkongtak og tak ved inngang. Typiske forhold til vurdering: Type tekking og alder på denne, fallforhold, avrenningssystemer, overløp, beslagsløsninger, oppbygning av tak, energitap og lufting, mulighet for sikret takarbeid. Glem ikke tak på bygning under terreng (torg), og husk å se sammenhengen mellom tekkingen og opparbeidet areal på oversiden. Husk å merke tillatt nyttelast der kjøretøy skal inn på tak.*

#### Hovedtak

Flate, rettvendte kompakttak med avrenning til utvendig nedløp. Tekking er utført med belegg av asfalt/bitumen. Parapet er beslått med stålbeslag med falsede skjøter. Det er utført utbedringer på tak i 2021 og det er ingen kjente lekkasjer. På befarte tak var det lite vannansamlinger og dammer med stående vann, som tyder på godt underlag og fall.

Forventet brukstid for taktekking av denne type belegg er 25-35 år.

Det er svært viktig at varmekabel i renner fungerer som tiltenkt i vintermånedene, da defekt varmekabel vil føre til isdannelse, frostsprengning og lekkasjer.

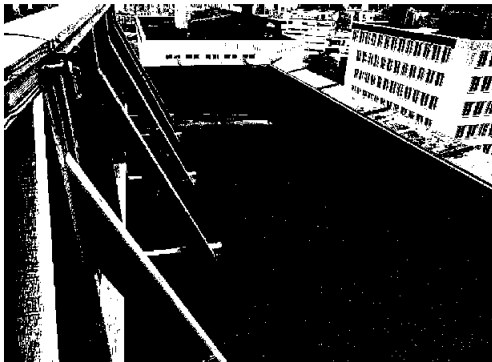
Det er terrasser av cu.impregnerte materialer på takene og lett tilkomst for inspeksjon.

#### Torg og tak under terreng

Det antas at torg er tekket som grytekkning overstøpt med betong. Torgtekking har lang gjenværende brukstid. Om vanninntrengning oppstår kan det være utfordrende å lokalisere lekkasjested.

#### Takterrasser

Inntrukne toppetasjer ha takterrasser. Det er ikke meldt om kjente lekkasjer. Tekking er utført med belegg av asfalt/bitumen. Forventet brukstid er den samme som for tak.



Enkelte mindre dammer med stående vann



Noe varmebobling i papp



Mosegroing på avfallshus bør fjernes



Takbelegg i god stand



## VEDLIKEHOLDSPLAN

### Takluker, overlys og takvinduer



*Vurder enhetene i boliger og fellesareal, og beskriv de ulike typene hver for seg. Husk at røykventilasjon vurderes i egen kategori under «Brannsikkerhet». Typiske forhold til vurdering: Alder og lekkasjehistorikk, karm, ramme, kvalitet på glass eller kuppel, innfestningsdetaljer og beslagsløsninger, vindsikring, sikring mot utilsiktet åpning og energitap. Fuktskjolder, kondensstriper og isdannelser er tegn på utfordringer. Husk å sikre stiger som er plassert ut for adkomst til tak.*

#### **Takluker**

Røykluker.

#### **Overlys**

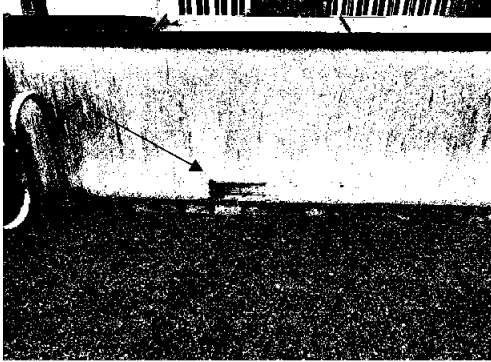
Røykluker.

#### **Takvinduer**

Ikke aktuelt.

VEDLIKEHOLDSPLAN

Utdypende bilder – bygning utvendig



Skader



Skader



Behov for rengjøring av alle fasader



Skader på dør og betongdekke



Fasader må rengjøres og eventuelt overflatebehandles i etterkant. Hull må forsegles

## VEDLIKEHOLDSPLAN

### Innvendige overflater (vegger, himlinger og gulv)

Vurder overflater på alle fellesområder slik som inngangspartier, trapperom, fellesgarasjer, bodarealer, utleielokaler o.l. Typiske forhold til vurdering: Slitasje som sår og skader, egnethet ved høy slitasje, beboertilbakemeldinger, branntekniske krav til overflaten. Årlig kontroll av oppganger og fellesareal vil avdekke behov for overflatebehandling og nødvendig utskifting. Oppgradering kan gjøres for å beskytte betong eller forbedre lyd- og energitekniske egenskaper.

#### Inngangspartier og trapperom

Gulv belagt med keramiske fliser og vinylbelegg fra byggeåret.

Vegger av malte gipsplater og brystning av keramiske fliser i inngangsparti.

Himlinger med systemhimling og malte overflater.

Oppganger fremstår i god stand, men med noe bruksslitasje og mindre skader på flere overflater.

Skader på bør utbedres løpende.

#### Bodarealer

Gulv med ubehandlet og malt betong, vegger av malt/støvbundet gips og betong og himlinger av malt/støvbundet betong.

#### Fellesgarasjer

Gulv med overflate av ubehandlet betong. Vegger og himlinger av støvbundet betong.



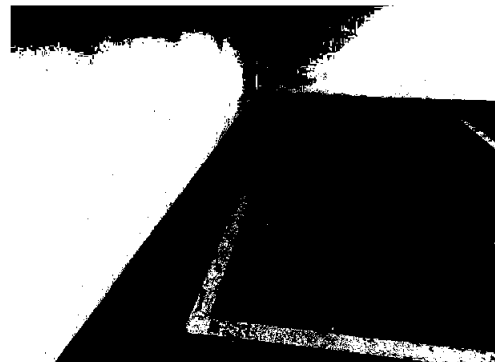
Bruksslitasje på overflater



Systemhimlinger i korridorer med enkelte skader



Overflater i bodarealer. Skade på bodvegg



Overflater i parkeringskjeller

### Innvendige trapper

*Vurder innvendige trapper i fellesområder, inkludert repos. Typiske forhold til vurdering: Stabilitet og brannmotstand, sår og skader, rekkverkshøyde og klatrefare, kontrastmerking av trappeneser og tosidig håndløper for trygg bruk. Jevnlig rengjøring og tilsyn bør utføres for å kunne avdekke løse innfestninger og skarpe kanter, samt slitt og skadet overflate.*

#### Trapper og repos

Trapper av prefabrikkert betong. Trinn er belagt med vinylbelegg og fremstår i god stand, men med noe bruksslitasje.

Rømningstrapper med konstruksjon av stål og betong i inntrinn.

#### Rekkverk og håndløper

Rekkverk av lakkerte stålspiler og håndløper av polert stål.

Det er dobbel håndløper på to sider.

#### Kontrastmerking av trappeneser

Trappeneser har sklisikringslist av aluminium i kontrastfarge.



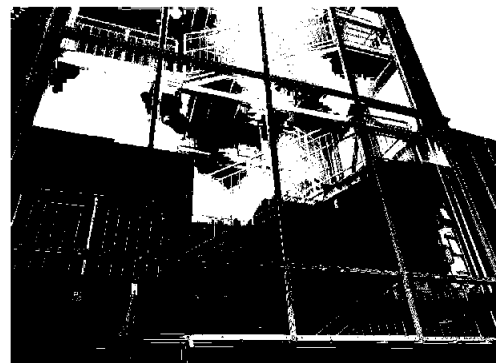
Kontrastlist av aluminium



Håndløper på vegg i to høyder



Betong i inntrinn



Trapper i materialer av galvanisert stål

## VEDLIKEHOLDSPLAN

### Skadedyr, krypkjellere og inventar

*Vurder om boligselskapet har gjort tilstrekkelig forebyggende arbeid mot skadedyr, og om man er klar for bekjempelsestiltak hvis utfordringene skulle oppstå. Avklar om det finnes krypkjellere i bygningsmassen (dette er en risikokonstruksjon) og tilstand på disse. Kartlegg omfang av felles inventar som omfattes av boligselskapets vedlikeholdsplikt og tilstand.*

#### **Skadedyr**

Hull og åpninger i bygningskropp må tettes løpende og flere åtestasjoner settes ut ved behov.

#### **Kjellere**

Lagring av organisk materiale direkte mot betong under grunnen bør unngås.

#### **Inventar**

Vegger og dører av profilert stål i boder.

Postkasseanlegg i oppgang. Låser byttes ved behov.



Flere åtestasjoner settes ut ved behov



Støtskader i metallprofiler

## VEDLIKEHOLDSPLAN

### Rør for vann, avløp og takvann samt stoppekraner

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder, lekkasjehistorikk og erfaringer fra bruksfasen. Typiske momenter som bør vurderes: vanninnlegg og kjellerstrek, stige- og fordelingsledninger, bunn- og uttrekksledninger, avløpsrør i bygget og sanitærlufting, takvannsledninger. Vurdering av ulike typer av stoppekraner. Utvidet vurdering kan gjøres via VVS-ingeniør og ved kamerainspeksjon eller uttak av rørprøver for analyse i laboratorier.

#### Bunn- og uttrekksledninger og vanninnlegg

Med dette menes vann og avløpsrør fra kommunalt nett inn til bygning.

Bunnledning og kjellerstrek ligger åpent og lett tilgjengelig i parkeringsanlegg.

Avløpsrør av plast og vannrør av kobber og pe fra byggeåret, med lang gjenværende brukstid.

#### Vann- og avløpsrør og takvannsledning inne i bygninger

Avløpsrør av plast og vannrør av kobber og pe fra byggeåret med lang gjenværende brukstid.

#### Stoppekraner

Hovedstoppekran er lokalisert i parkeringskjeller.

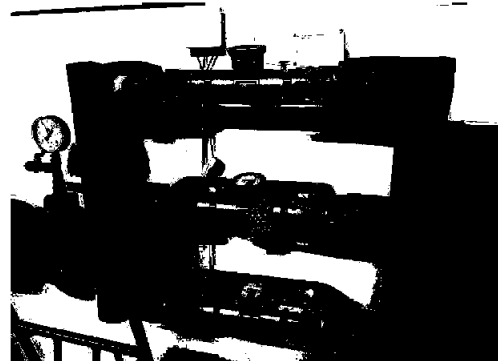
Stoppekraner for stigeledninger er lokalisert i himling i bodområdet. Det er nødvendig å merke stoppekraner og etablere rutine for regelmessig funksjonstesting.

#### Isolasjon av sanitæranlegg

Mangelfull isolering av vannrør ble ikke avdekket.



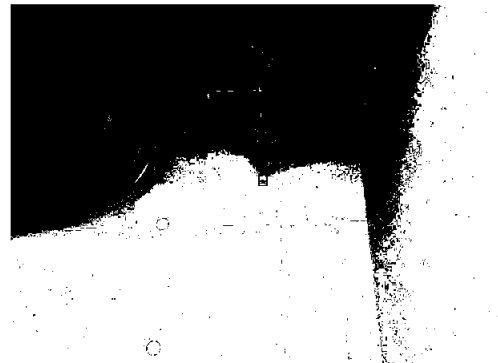
Bunnledninger er lett tilgjengelige i parkeringskjeller



Vanninnlegg med målere



Rust på kran. Kraner må funksjonstestes regelmessig



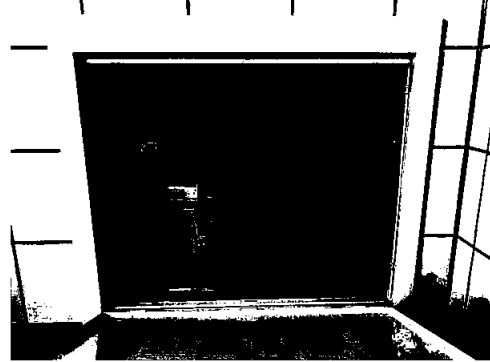
Lett tilgjengelige avløpsrør i kjeller

VEDLIKEHOLDSPLAN

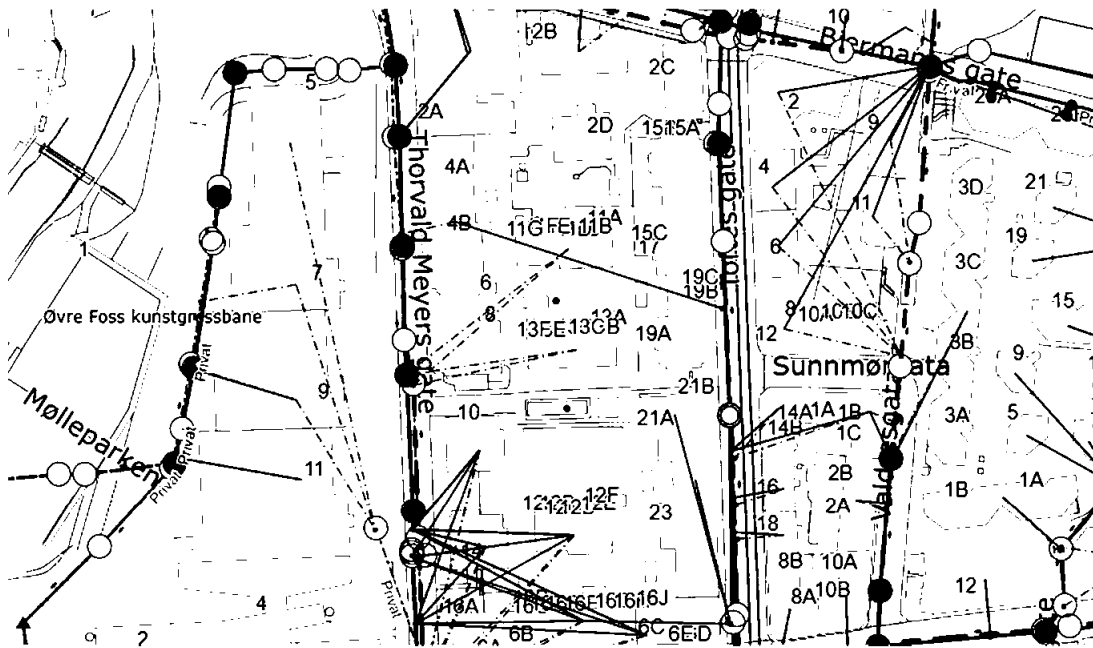
Utdypende bilder – rør for vann, avløp og takvann samt stoppekraner



Rørføring ligger åpent i kjeller



Stoppekran i bolig



Vann- og avløpsledninger på og rundt eiendommen. Kilde: underoslo.no

## VEDLIKEHOLDSPLAN

### Varmtvannsberedere, varmeanlegg, kjølesystemer

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder, lekkasjehistorikk og erfaringer fra bruksfasen. Typiske forhold til vurdering: Beredertype, plassering, alder og lekkasjesikring. Overvåk varmeanlegg ved å følge oversikt over service rapporter, brukertilbakemeldinger, kostnadsutvikling og skadehistorikk. Kjølesystemer tilhører ofte næringslokaler. Sørg for å ha rutine for ettermontering av luft-luft varmepumper.

#### Varmtvannsberedere og beredersentraler

Felles anlegg med sentral plassert i teknisk rom.

#### Varme-/fjernvarmeanlegg

Felles anlegg med kundesentral plassert i teknisk rom.

Boligselskapet opplyser om utfordringer med oppvarmingsutstyr i boligene og at Bravida er engasjert for å løse disse.

Kundesentral for fjernvarme er plassert i teknisk rom i underetasje. Ved gode servicrutiner har kundesentralen lang brukstid, men det må forventes funksjonssvikt i deler som varmevekslere, sirkulasjons-pumper, regulatorer etc. Rutinemessig service vil avdekke om det er behov for større utskiftinger.

Det anbefales at reparasjoner og utskiftinger utføres løpende over driftsbudsjettet.



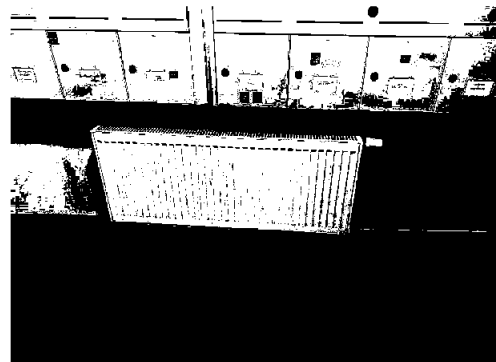
Sirkulasjonspumper



Stengeventiler for fjernvarme



Kundesentral for fjernvarme



Konvektor i oppgang

## VEDLIKEHOLDSPLAN

### Ventilasjon

*Vurderingen av ventilasjon i boliger og fellesarealer gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av ventilasjon og erfaringer fra bruksfasen. Røykventilasjon kommenteres under kapitlet for brannsikkerhet. Typiske forhold til vurdering: Type ventilasjonsprinsipp, ettermontering, alder på mekaniske aggregater og utstyr.*

#### **Boligventilasjon**

Mekanisk ventilasjon med tilluftsventiler i vegg og avtrekk over tak.

Det er viktig å lese og følge instruksjonen som kan sees på aggregatet i kjøkkenskapene. Fett i kanaler og aggregat kan utgjøre en fare for brann.

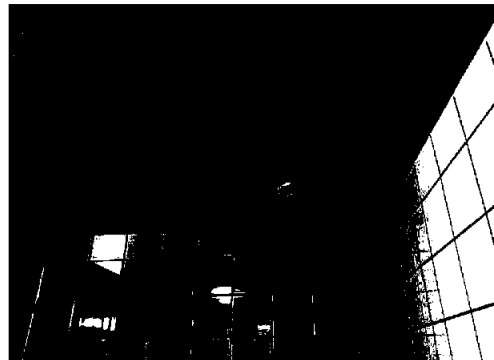
Det anbefales at reparasjoner og utskiftninger utføres løpende over driftsbudsjettet. Ventilasjonskanaler må renses regelmessig. Normalt intervall er 5-8 år.

#### **Ventilasjon i fellesområder**

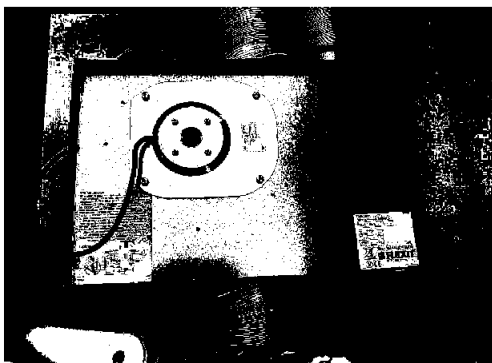
Avtrekk fra garasjeanlegg, tekniske rom og fellesboder.



Tilluftsventil i vegg



Avtrekk i våtrom



Aggregat i bolig. Vedlikeholdsinstruks må følges



Ventilasjonsavkast over tak

## VEDLIKEHOLDSPLAN

### Elektrisk anlegg – generelt

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen. Boligselskapet bør ha fast avtale om periodisk elkontroll. Typiske forhold til vurdering: Sikring mot utilsiktet berøring, fremtidig kapasitetsbehov, sikkerhetsnivå på underfordelinger (sikringsskap) og belysningsutstyr.

#### Inntakskabler og hovedtavler

Inntakskabler og hovedtavle i kjeller er i god stand og har lang gjenværende brukstid.

#### Stigeledninger og underfordelinger

Stigeledninger og underfordelinger har god kapasitet og lang gjenværende brukstid.

Det må finnes rutiner for internkontroll av elektrisk anlegg.

#### Belysningsutstyr

Generelt er det elektriske anlegget i god stand.

Belysning fra byggeåret bør byttes ut med LED-armaturer med bevegelsessensorer. Det anbefales å kartlegge omfanget.

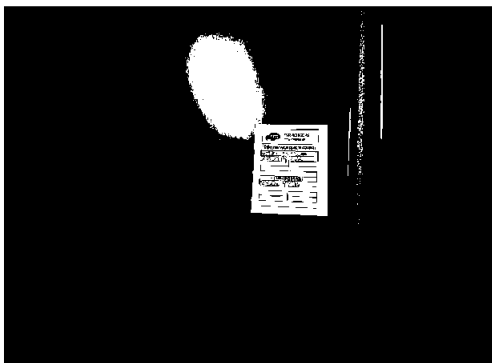
Det finnes utendørs pullertbelysning på eiendommen. Pullertbelysning har ofte utfordringer med jordingsfeil og svak fundamentering. Kostnader må forventes.



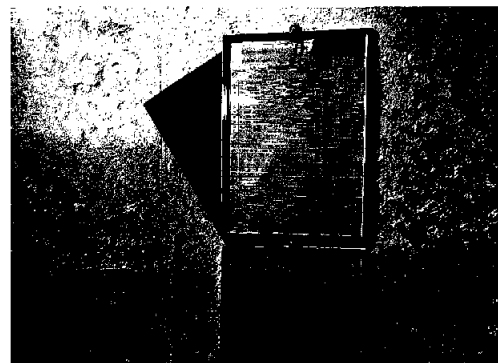
Inntakskabler, stigeledninger og hovedtavle



Stigeledninger i tavlerom



Elektrisk anlegg må kontrolleres regelmessig

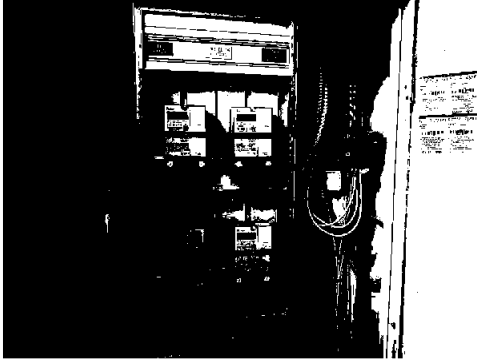


Kursfortegnelse for hovedtavle



VEDLIKEHOLDSPLAN

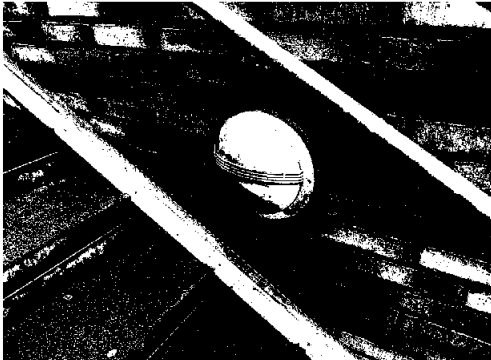
Utdypende bilder – elektrisk anlegg



Målere i underfordelinger



Pullerbelysning er utsatt for jordfeil



Belysningsutstyr fra byggeåret



Belysningsarmatur i kjeller



Belysningsutstyr på fasade

## VEDLIKEHOLDSPLAN

### Lading av elbiler, snøsmeltesystemer og solanlegg

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

#### Lading av elbiler

Ladeinfrastruktur er etablert felles parkeringsanlegg.

#### Snøsmeltesystemer

Med dette menes varmekabel i takrenne, nedløpsrør, på tak, trapper, ramper, veier og lignende. Tak og takterrasser har avrenning til utvendig nedløp. Dette er en løsning som er avhengig av godt fungerende varmekabler i nedløpsrør. Det må finnes rutine for kontroll av varmekabler i vintermånedene.

#### Solanlegg

Solceller kan monteres på fasade, tak eller i balkongrekkverk. En mulighetsstudie viser hvilke muligheter som finnes for ditt boligselskap.

Bygningsmassen er egnet for solanlegg.

Solanlegg og takteking har tilnærmet lik brukstid. Omteking bør gjøres før eventuell installering av solanlegg.



Defekt varmekabel vil føre til skader



Koblingsboks ved fortau



Varmekabler må kontrolleres jevnlig



Nedløpsrør med varmekabel

## VEDLIKEHOLDSPLAN

### Tele og automatisering

*Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.*

#### **Porttelefonanlegg og elektroniske nøkkelsystemer**

Porttelefon av typen AIPHONE fra byggeår uten kjente driftsutfordringer. Det anbefales å avsette midler til utskifting av anlegg ved behov.

#### **TV, internett og mobilsystemer**

Kollektiv avtale med leveranse fra OBOS Opennet.

#### **Overvåkingsanlegg**

Overvåkingsanlegg skal ha et tydelig formål. Vurder om det er bedre å gjøre alternative tiltak fremfor å overvåke.

#### **System for katodisk beskyttelse av betong**

Det er foreløpig ikke forhold som tilsier at katodisk beskyttelse er nødvendig. KB-anlegg beskytter betongkonstruksjoner og må overvåkes ved årlig tilsyn for å sikre at det virker og er justert riktig.



Betjeningspanel fra byggeåret



Overvåket område



## VEDLIKEHOLDSPLAN

### Heiser

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og begrenser seg til å være grov kartlegging av alder og erfaringer fra bruksfasen.

#### Personheiser

16 personheiser med løpenummer:

Toftes gate 23 - Lnr: 13491, Toftes gate 21 A - Lnr: 13492, Thorvald Meyers gate 14 - Lnr: 13493, Thorvald Meyers gate 12 F - Lnr: 13494, Thorvald Meyers gate 10 - Lnr: 13495, Toftes gate 15 A - Lnr: 13527, Toftes gate 17 - Lnr: 13528, Toftes gate 19 A - Lnr: 13529, Toftes gate 11 A - Lnr: 13617, Sannergata 6 C - Lnr: 13455, Sannergata 6 E - Lnr: 13490, Thorvald Meyers gate 16 B - Lnr: 13489, Thorvald Meyers gate 16 A - Lnr: 13488, Thorvald Meyers gate 8 - Lnr: 13741, Thorvald Meyers gate 6 - Lnr: 13742, Thorvald Meyers gate 4 A - Lnr: 14699

Periodisk kontroll utføres av Heiskontrollen AS og Oslo kommune i ulike år. Det foreligger serviceavtale med Schindler AS. Orona Norway og Otis Norge AS.

Kontroll- og service rapporter etter er ikke gjennomgått av OBOS Prosjek. På generelt grunnlag er det vanlig å si at når heiser er eldre enn 25 år blir behovet for reparasjoner og utskiftinger normalt hyppigere og kostnad for vedlikehold av eldre heiser bør veies opp mot utskifting. Slitasje avhenger av bruksfrekvens.



Kontrollmerke. Sikkerhetskontroll utføres annet hvert år

Deres ref. Vår ref. 202018735-1 Saksnr. Alle Hauglund Dato: 03.07.2020  
Oppgave utført ved heisekontrollen Arkivkode:

#### Rapport fra periodisk sikkerhetskontroll for personheis

Løpenr.: 14669 Niregnr.: 6030103683

Gateadresse: THORVALD MEYERS GATE 4A Gnr./Bnr: 225/278  
Heiseleverandør: Myhre Heis AS Anleggsgnr: 150495

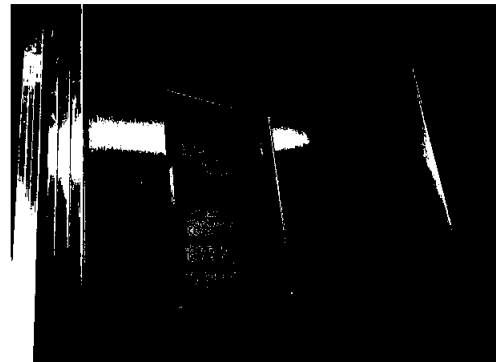
Eier er ansvarlig for at alle påpekte mangler i rapporten er utbedret før den underskrives og returneres til Plan- og bygningsetaten. Hvis pålegg ikke etterkommes innen neste kontroll, kan anlegget bli avstengt uten varsel.

Manglene er rettet Dato Underskrift  
Kontakt/tilsynsperson Navn Telefonnummer

Anlegget er kontrollert i henhold til NS 3810.  
Etter sikkerhetskontrollen 03.07.2020 har vi følgende å bemerke:

- Ingen feil eller mangler ble registrert.

Ingen avvik fra sikkerhetskontroll i 2020



Schindler personheis fra 2009

Deres ref. Vår ref. 201812991-1 Saksnr. Alle Hauglund Dato: 18.08.2018  
Oppgave utført ved heisekontrollen Arkivkode:

#### Rapport fra periodisk sikkerhetskontroll for personheis

Løpenr.: 13488 Niregnr.: 6030144688

Gateadresse: THORVALD MEYERS GATE 16A Gnr./Bnr: 225/278  
Heiseleverandør: Schindler AS Anleggsgnr: 10324674

Eier er ansvarlig for at alle påpekte mangler i rapporten er utbedret før den underskrives og returneres til Plan- og bygningsetaten. Hvis pålegg ikke etterkommes innen neste kontroll, kan anlegget bli avstengt uten varsel.

Manglene er rettet Dato Underskrift  
Kontakt/tilsynsperson Navn Telefonnummer

Anlegget er kontrollert i henhold til NS 3810.  
Etter sikkerhetskontrollen 12.09.2018 har vi følgende å bemerke:

- Lys over betjeningskapp settes i orden. NS-EN 81-1, 6.6

Mindre avvik fra sikkerhetskontroll i 2018

## VEDLIKEHOLDSPLAN

## Overvann, drenering, avfallssystem samt sentrale deler av uteområder

*Vurder sentrale deler av uteområdet. Typiske forhold til vurdering: løsning for overvann, drenering og fuktbeskyttelse av vegger under terreng. System for avfall og gjenvinning. Hage, vegetasjon, trapper i terreng, støttemurer. Gjerder og støyskjermer.*

**Overvann og drenering**

Det har vært lekkasjer i parkeringsanlegg, men det er ikke rapportert om pågående kjente innsig. Gulv på grunnen i parkeringsanlegg og kjellere er utsatt for vanninntrengning gjennom vegg og kapillært oppsug. Terreng i området er sterkt hellende, og vanntrykket mot eiendommen er stort ved sterk nedbør. Sørg for å holde renner og overvannskummer åpne og fri for ugress, jord og avfall.

**System for avfall og gjenvinning**

Frittstående avfallshus med beholdere for sortering. 660 liters beholdere for papp/papir og restavfall. Det er stor påkjenning på internveier når renovasjonsbiler kjører på området. Løsningen fungerer, men mer tidsmessige løsninger bør vurderes.

**Grunnforhold, støttemurer og trapper i terreng**

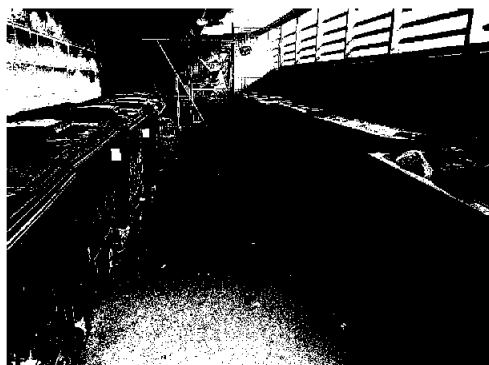
Terreng/plen er anlagt over dekket til garasjekjeller og er stabilt.

**Vegetasjon**

Bestående av hekker, busker, bed og enkelte store trær. Boligselskapet har en tydelig plan for oppfølging av vegetasjon.



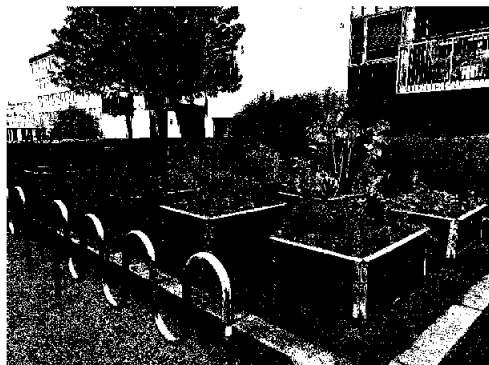
Gårdsrommet bidrar til å fordrøye overvann



660-liters beholdere for avfall



Frittstående avfallshus med behov for overflatebehandling

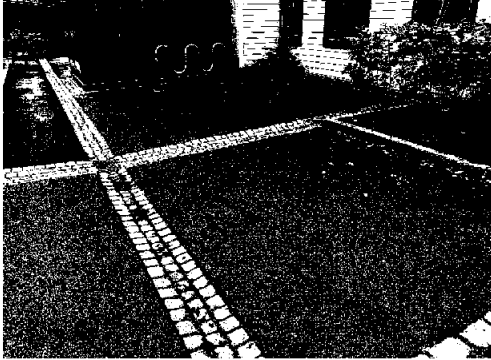


God oppfølging av vegetasjon

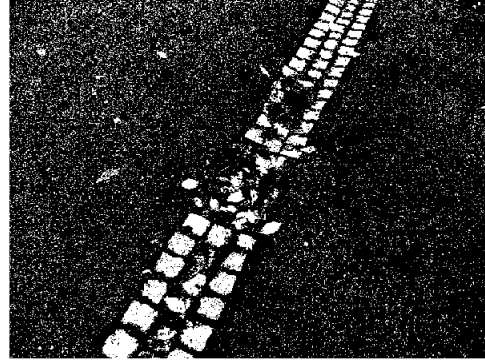


VEDLIKEHOLDSPLAN

Utdypende bilder - Overvann, drenering, avfallssystem samt uteområder



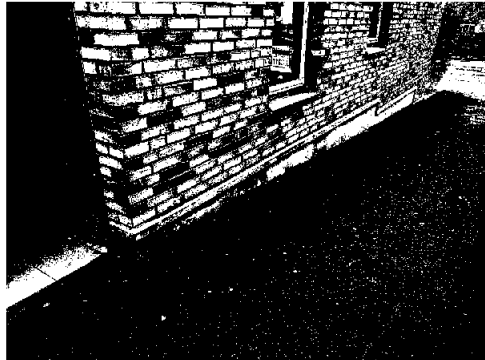
Sørg for åpne overvannsrenner



Hold sluk og kummer åpne



Mose bør fjernes løpende



Vann mot grunnmur fører til vekst av grønnalger



Stor vannføring i Tofes gate ved sterk nedbør kan føre til vanninntrengning

## VEDLIKEHOLDSPLAN

### Sosiale soner, lekeplass, veier og bommer

*Vurder sosiale soner, lekeplasser, veier, parkeringsplasser og adgangsbegrensende bommer. Mange prioriterer denne kategorien høyt og det er viktig å lytte til eiere og beboerne. Sørg for en utforming som fungerer for alle, også de med funksjonsnedsettelse.*

#### Sosiale soner

Gårdrommet er pent opparbeidet og innbyr til bruk. Det er utplassert parkbenker på plenarealer og veier.

#### Lekeplass

Lekeapparater som krever sikkerhetskontroll, ble ikke registrert.

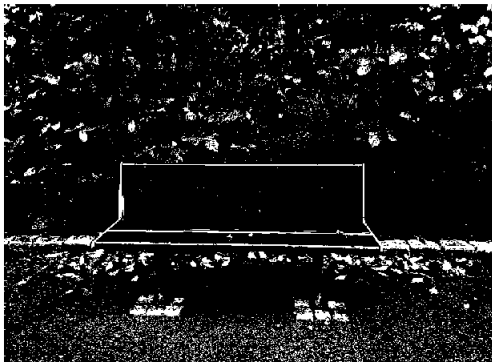
#### Veier og parkeringsplasser

Det er kjørbare internveier belagt med asfalt og med brostein i renner og randsoner. Asfalskader og løs brostein bør repareres løpende.

Det finnes ingen parkeringsplasser på eiendommen utenom i p-hus.

#### Bommer og pullert

Innkjøringen til gårdrommet er regulert med automatisk bom. Automatikk har behov for regelmessig service og det anbefales å ha fast avtale med leverandør.



Parkbenker i gårdrommet



Sosiale soner på uteområdet



Asfalskader



Innkjøring er regulert med bom

## VEDLIKEHOLDSPLAN

### Brannslukningsutstyr, brannvarsling og nødlys, brannceller og branndører

*Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og for tekniske installasjoner begrenser vurderingen seg til å være grov kartlegging av alder, rutiner og erfaringer fra bruksfasen. For utdypende vurdering av brann tekniske forhold henvises det til brannkonsulent.*

#### Brannslukningsutstyr

Slukkeutstyr i fellesarealer består av håndslukkere, branntromler og sprinkleranlegg. Boligselskapet har avtale med leverandør om regelmessig kontroll av slukkeutstyret. Slukkeutstyr i boliger består av 6 kg pulverapparat. Utstyret kan med fordel suppleres med skumapparat og brannteppe. Utstyret i boligene bør innlemmes i kontrollen.

#### Brannvarsling og nødlys

Sentralisert, adresserbart brannvarslingsanlegg med dekning i fellesareal/bolig og nødlysanlegg. Det finnes avtale med leverandør om regelmessig kontroll av anlegget. Alder og tilstand på anlegget er ikke kjent. Følg anvisninger fra serviceleverandør.

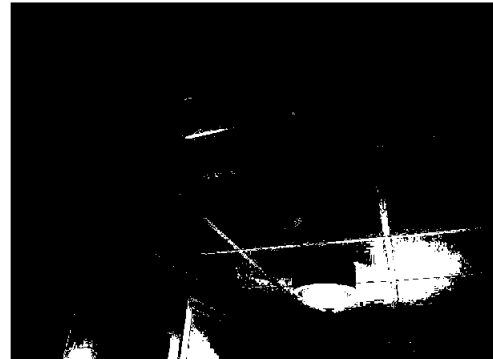
#### Brannceller og rømningsveier

Brannceller er tydelig merket på orienteringsplan. Leilighetsdører med brannklassifisering B30 og dører i fellesareal B60. Alle dører i fellesareal er utstyrt med dørlukkere. Dørautomatikk har begrenset brukstid og reparasjoner og utskifting kan utgjøre store kostnader.

Brannspjeld i vegg mellom korridorer og trappeløp må kontrolleres av brannrådgiver.



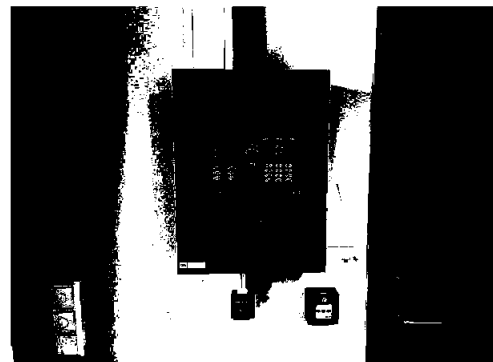
Pulverapparat med avtale om periodisk kontroll



Nødlys i oppgang



Sprinklersentral



Brannpanel i oppgang med serviceavtale

## VEDLIKEHOLDSPLAN

### Piper og ildsteder, røykventilasjon, brannskyveporter og gassanlegg

Vurderingen gjøres av byggeteknisk konsulent og for tekniske installasjoner begrenser vurderingen seg til å være grov kartlegging av alder, rutiner og erfaringer fra bruksfasen. For utdypende vurdering av brann tekniske forhold henvises det til brannkonsulent.

#### Piper og ildsteder

Ikke aktuelt.

#### Røykventilasjon

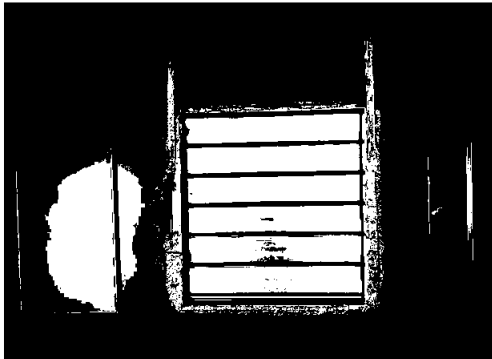
Det er vifter for trykksetting av trappeløp i toppen av oppgangene.  
Automatiske røykluker med kuppel. Røykventilasjon skal kontrolleres rutinemessig.

#### Gassanlegg

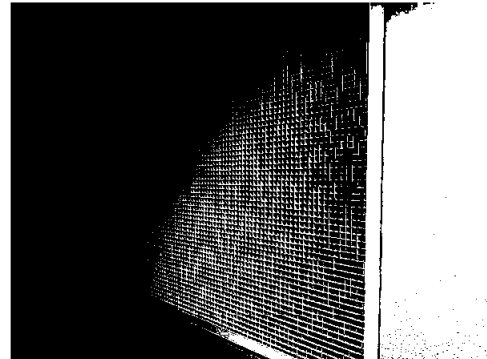
Et begrenset antall boliger er tilknyttet gassanlegg. Rørføringer går langs fasade og på innsiden av parapetene.

Gassanlegg skal driftes, vedlikeholdes og kontrolleres på en sikker måte.  
Manglende vedlikehold og feil bruk kan føre til alvorlige ulykker.

Beboerne har ansvar for at anlegget i den enkelte leilighet kontrolleres og vedlikeholdes jevnlig, og at apparater og utstyr brukes riktig og sikkert.



Trykksetting av trapperom



Det er krav om rutinemessig kontroll



Gassrørledning langs parapet



Gassrørledning på fasade

## Vedlikeholdsplan

Med bakgrunn i tilgjengelig informasjon og vår tilstandsvurdering har vi på neste side laget en oversikt over de tiltakene vi mener styret bør prioritere fremover. Deretter følger en langsiktig vedlikeholdsplan (tentativ) der de store rehabiliteringsprosjektene for byggets levetid er synliggjort. Dette for å kunne planlegge finansiering og prioritering på lang sikt allerede i dag.

### Holdbare valg og løsninger

Bygg- og eiendomssektoren er avgjørende for å løse Norges og klodens miljøutfordringer. OBOS anbefaler alle boligselskap å gjøre gjennomtenkte, langsiktige og holdbare valg når tiltak skal gjennomføres. Tidlig identifisering gjør det mulig å finne kostnadseffektive løsninger som også har stor miljøeffekt.



«Gjennomtenkte, langsiktige og holdbare valg gir et mer bærekraftig samfunn»

### Kostnadsestimat

Estimatene er ment for planlegging i tidligfase, og er omtrentlige anslag av forventet total kostnad for tiltaket. Det tas utgangspunkt i erfaringsmessige priser pr. dags dato, og kostnader oppgis inkludert merverdiavgift. Totalkostnaden består normalt av bygningsmessige kostnader samt rigg- og driftskostnader, såkalt entreprisestimat. Videre vil man ofte ha kostnader tilknyttet prosjektadministrasjon, finansiering, byggemelding, o.l. Det bør også tas høyde for uforutsette kostnader og eventuelle endringer initiert av byggherre i byggeperioden. Tidspunkt for gjennomføring, valg av løsning, samt kapasitet hos entreprenørene vil påvirke kostnadene. Det bør påregnes en årlig prisstigning på 3 %.

### Behov for vedtak

Styret har høy beslutningskompetanse og kan teoretisk igangsette store prosjekter basert på et styrevedtak. Vi anbefaler som regel en vedtaksfase der eierne får være med å velge på hvilket nivå og til hvilket tidspunkt tiltak utføres. Vår erfaring er at åpenhet og god informasjon er suksesskriterier for gode vedtaksprosessen og rehabiliteringsprosjekter.

### Langsiktig finansieringsplan

En av styrets hovedoppgaver er å sikre finansiering av drift, og ivaretagelse av eiendommen. Det kan være nødvendig å gjøre justeringer på felleskostnadene for å imøtekomme et investeringsbehov. Ved å utarbeide en likviditetsanalyse vil man kunne se en forventet utvikling i felleskostnadene. Viktige premisser er regnskapet, forventet prosjektkostnad, utbetalingsplan, løpetid på låneopptak og rentefot. Analysen kan vises for en eller flere alternative tiltak, og er et nyttig verktøy for å vise hvilken investering som trolig er mest lønnsom.

### Tidslinje for de store rehabiliteringene

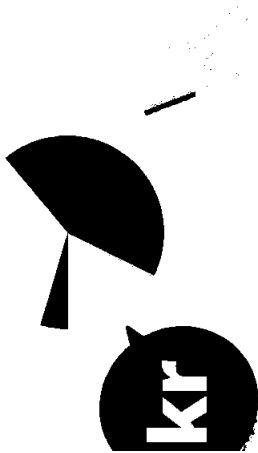
På siste side viser vi en tentativ plan for de store rehabiliteringene som må gjennomføres på sikt. Byggeteknisk rådgiver har med utgangspunkt i tilstandsvurderingen og en teoretisk gjenværende brukstid for bygningsdelene plassert inn de store rehabiliteringene. Nøyaktig tidspunkt for gjennomføring er vanskelig å forutse og det er derfor viktig at tidslinjen jevnlig oppdateres ved bistand fra fagspesialist.



## VEDLIKEHOLDSPLAN

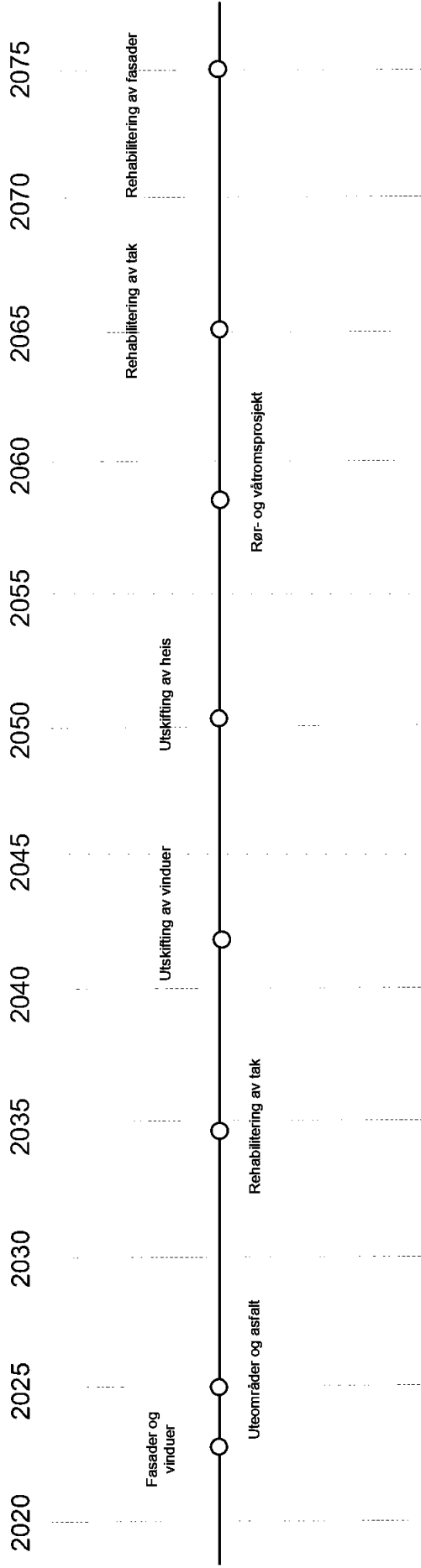
### Tiltak som bør prioriteres

Vinduer	Avsetning til løpende utskifting.	1 000 000,-
Vinduer	Overflatebehandling av vinduer og balkongdører.	5 500 000,-
Fasadeprosjekt	Rengjøring av fasader herunder all platekledning.	990 000,-
Fasadeprosjekt	Utbedring av skader i kompakt puss og beslag.	800 000,-
Fasadeprosjekt	Overflatebehandling av flater med kompakt puss og trekledning.	5 400 000,-
Fasadeprosjekt	Utskifting av skadet spilekledning.	.,-
Elektrisk anlegg	Kartlegge eldre belyningsutstyr og planlegge for utskifting.	25 000,-
Balkonger/svalganger	Rengjøre dekkekanter for mose og grønnsalger.	500 000,-
Uteområder	Fjerne mose og ugress på områder belagt med brostein.	100 000,-
Asfalt	Utbedre områder med asfalskader.	400 000,-
Overvannsrenner	Utbedre/reetablere fall i brosteinsrenner. Rens for mose, grus og sedimenter.	200 000,-
Avfallshus	Utbedring av skader og overflatebehandling	1 100 000,-
Heis	Årlig avsetning til vedlikehold og utskifting.	1 000 000,-
Brann	Årlig avsetning til vedlikehold og utskifting av brannvarslingsanlegg, nød-/ledelys, dørautomatikk og røykventilasjon.	1 000 000,-
Dører	Årlig avsetning til vedlikehold og utskifting av dører.	500 000,-
<b>Totalt</b>		<b>18 515 000,-</b>



«Hensikten med tidslinjen er at styret og eierne skal få oversikt over det totale vedlikeholdsbehovet slik at man kan prioritere mellom ulike tiltak og lage en strategi for langsiktig finansiering»

Tentativ tidslinje for de store rehabiliteringene





### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25

Selskapsnummer: 5917 Selskapsnavn: RINGNES PARK VEST SAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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