



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 933 774 988  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

*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, 13.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 704 722	3 660 434
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 704 722</b>	<b>3 660 434</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		324 997	355 213
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		69 518	69 518
Annen driftskostnad		3 341 474	1 806 539
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 735 989</b>	<b>2 231 269</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-31 267</b>	<b>1 429 165</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 130	19 407
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 130</b>	<b>19 407</b>
Annen finanskostnad		224 067	292 109
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>224 067</b>	<b>292 109</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-211 937</b>	<b>-272 702</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-243 204</b>	<b>1 156 463</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-243 204</b>	<b>1 156 463</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-243 204</b>	<b>1 156 463</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-243 204</b>	<b>1 156 463</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-243 204	1 156 463
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-243 204</b>	<b>1 156 463</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		5 806 469	5 806 469
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		616 479	685 997
Sum varige driftsmidler		6 422 948	6 492 466
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		6 422 948	6 492 466
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		25 325	77 074
Sum fordringer		25 325	77 074
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 995 102	2 595 126
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 995 102	2 595 126
Sum omløpsmidler		2 020 427	2 672 200
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 443 376</b>	<b>9 164 666</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		175 300	175 300
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>175 300</b>	<b>175 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital			123 305
Udekket tap		119 899	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-119 899</b>	<b>123 305</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>55 401</b>	<b>298 605</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 895 006	8 645 633
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 895 006</b>	<b>8 645 633</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 895 006</b>	<b>8 645 633</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		20 191	20 952
Leverandørgjeld		365 260	115 008
Skyldige offentlige avgifter		11 307	12 602
Annen kortsiktig gjeld		96 210	71 866
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>492 968</b>	<b>220 428</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 387 974</b>	<b>8 866 061</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 443 376</b>	<b>9 164 666</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 672794

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 933 774 988  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Carina Helgesen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 04.09.2021



Organisasjonsnr: 933 774 988  
RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 704 722	3 660 434
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 704 722</b>	<b>3 660 434</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		324 997	355 213
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		69 518	69 518
Annen driftskostnad		3 341 474	1 806 539
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 735 989</b>	<b>2 231 269</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-31 267</b>	<b>1 429 165</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		12 130	19 407
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>12 130</b>	<b>19 407</b>
Annen finanskostnad		224 067	292 109
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>224 067</b>	<b>292 109</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-211 937</b>	<b>-272 702</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-243 204</b>	<b>1 156 463</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-243 204</b>	<b>1 156 463</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-243 204</b>	<b>1 156 463</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-243 204</b>	<b>1 156 463</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-243 204	1 156 463
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-243 204</b>	<b>1 156 463</b>



Organisasjonsnr: 933 774 988  
RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2020 2019

### BALANSE - EIENDELER

#### Anleggsmidler

##### Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler 0 0

##### Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom 5 806 469 5 806 469

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende

616 479 685 997

Sum varige driftsmidler 6 422 948 6 492 466

##### Finansielle anleggsmidler

##### Sum finansielle

anleggsmidler 0 0

##### Sum anleggsmidler

6 422 948 6 492 466

#### Omløpsmidler

##### Varer

Sum varer 0 0

##### Fordringer

Andre fordringer 25 325 77 074

Sum fordringer 25 325 77 074

##### Investeringer

Sum investeringer 0 0

##### Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende 1 995 102 2 595 126

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende 1 995 102 2 595 126

##### Sum omløpsmidler

2 020 427 2 672 200

### SUM EIENDELER

8 443 376 9 164 666

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital

##### Innskutt egenkapital

Selskapskapital 175 300 175 300

Annen innskutt egenkapital 0 0



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>175 300</b>	<b>175 300</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital		123 305
Udekket tap	119 899	
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-119 899</b>	<b>123 305</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>55 401</b>	<b>298 605</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 895 006	8 645 633
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7 895 006</b>	<b>8 645 633</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>7 895 006</b>	<b>8 645 633</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	20 191	20 952
Leverandørgjeld	365 260	115 008
Skyldige offentlige avgifter	11 307	12 602
Annen kortsiktig gjeld	96 210	71 866
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>492 968</b>	<b>220 428</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>8 387 974</b>	<b>8 866 061</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>8 443 376</b>	<b>9 164 666</b>



Organisasjonsnr: 933 774 988  
RINGGATENS BYGGESELSKAP II AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

**REGNSKAPSPRINSIPPER** Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. **INNTEKTER** Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD** Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. **FORDRINGER** Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. **SKATTETREKSKONTO** Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.75

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Årsmøte 2021

Ringgatens Byggeselskap II AS

Digitalt årsmøte avholdes 19. mai - 27. mai 2021





## Digital avstemning

Velkommen til generalforsamling i Ringgatens Byggeselskap II AS. Avstemningen åpner 19. mai kl. 09:00 og lukker 27. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5531>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av styrets honorar
5. Prosjekthonorar
6. Utbygging av loft i Christian Michelsens gate 14
7. Vilkår for kapitalforhøyelse
8. Interim stemmerett til varamedlemmer
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valgkomite for 1 år

Med vennlig hilsen,

**Styret i Ringgatens Byggeselskap II AS**

Mai J Butters Amundsen

Christoffer Holseter

Elisabeth Bøe

Eirik Bergheim

Sarah Huby



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Styrets innstilling**

Styret foreslår at Halvor Rønning og Beate Johnsen signerer protokollen.

**Forslag til vedtak**

Halvor Rønning og Beate Johnsen er valgt.



Sak 3

**Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres mot egenkapital.

**Vedlegg**

1. 5531 Årsrapport.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har aksjeselskapets tillitsvalgte vært:

<b>Styret</b>		<b>Valgt</b>
Leder	Mai J Butters Amundsen	2020-2022
Nestleder	Christoffer Holseter	2019-2021
Styremedlem	Elisabeth Bøe	2020-2021
Styremedlem	Eirik Bergheim	2020-2022
Styremedlem	Sarah Huby	2019-2021
Varamedlem	Marte Mebust	2020-2021
Varamedlem	Caroline Levin Thoresen	2020-2021

### Valgkomiteen

Ida Kristine Molstad Johnsen	2020-2021
Leo Karabeg	2020-2021

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Aksjeselskapet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Ringgatens Byggeselskap II AS

Aksjeselskapet består av 74 leiligheter knyttet til aksjer.

Ringgatens Byggeselskap II AS er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 933 774 988, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med adresse Chr Michelsens Gate 10-14, Dælenenggata 11 A-E og Christian Michelsens Gate 10, 12 og 14.

Gårdsnummer er 227 og bruksnummer er 21, 22, 23, 76, 77, 78, 79, 80, 81 og 82.

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

Aksjeselskapet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Aksjeselskapet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Ringgatens Byggeselskap II AS har en deltidsansatt.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Aksjeselskapets revisor er PWC.



## Styrets arbeid

### Hovedaktiviteter i styreperioden 2020-2021

I 2020 ble det avholdt 12 styremøter. Den ordinære generalforsamlingen ble gjennomført digitalt som følge av koronapandemien. En ekstraordinær generalforsamling ble gjennomført på Ringen Kino i juli for å behandle sakene som var best å ta på et fysisk møte. Nye vedtekter og husordensregler ble vedtatt, i tillegg til vedlegg om rutiner for vedlikehold og skjerming på balkongene. Styret fikk også mandat til å inngå ny avtale med NextGenTel for levering av fibernett og TV. Som følge av pandemien ble det ikke organisert dugnad i 2020.

### Koronapandemien

Koronapandemien har uten tvil ført til store endringer i vårt samfunn. I styret besluttet vi tidlig å gå ut med et tilbud om å hjelpe de som var i karantene med dagligdagse gjøremål som handling og henting av pakker. Styret synes det var svært positivt å se at det ble hengt opp lapper i flere oppganger der naboer meldte seg til tjeneste og stilte opp for de som trengte det. Det er også positivt å se at beboere i noen oppganger på eget initiativ har dannet chattegrupper på Messenger og lignende for å enklere stille opp for hverandre når det trengs. Vi håper slike initiativ sprer seg og vedvarer!

### Utbygging av loft og planlegging av takprosjektet

I 2020 har styret jobbet mye med planlegging av prosjektene med tak/loft og fasade. Medlemmene av loftsgruppen ønsket å fortsette med arbeidet knyttet til loft/tak inn i den nye styreperioden og de har hatt stor arbeidsmengde også i 2020. Vi kaller dem heretter prosjektgruppen.

I 2020 har de koordinert og gjennomført omorganiseringen av bodarealene. 15 nye boder har blitt bygget og de beboerne som ønsket å ha to boder i kjelleren har flyttet inn i disse. Loftsbodene som står på de arealene som skal bygges ut er nå flyttet ut av og står tomme. Prosjektgruppen har også koordinert prosessen med å flytte all kabling knyttet til fibernettet fra loftet til kjelleren og kartlagt hvilke gamle kabler som kan fjernes.

Gruppen har etablert et godt samarbeid med eierne av de syv leilighetene som skal bygge ut loftet. De har også jobbet med å få på plass avtaler med relevante konsulenter og byggtekniske rådgivere. Den delen av prosjektet som omfatter utbygging på loftet er søknadspliktig og i juni 2020 ble søknaden sendt inn til Plan- og bygningsetaten (PBE).

I løpet av året har prosjektgruppen organisert flere befaringer og de har hatt regelmessige møter. De har også hatt tett oppfølging med arkitekten og den byggtekniske konsulenten. I utgangspunktet hadde styret sett for seg oppstart av prosjektet på nyåret 2021, men det har blitt utsatt til september 2021 på grunn av at saksbehandlingen i PBE går saktere enn ventet. Pandemien har også ført til en ganske annen hverdag for de fleste der vi er mye mer hjemme enn før. Styret har derfor vurdert at det er fornuftig å utsette oppstart av prosjektet til høsten 2021 når det forhåpentligvis ikke er like mange som sitter på hjemmekontor.

Arbeidet med anbudsgrunnlaget for jobben er så godt som ferdigstilt og gruppen vil sette i gang med tilbudsinnhenting så snart søknaden er ferdigbehandlet hos PBE. Når prosjektet setter i gang er det besluttet at selskapet selv skal gjennomføre en del av oppgavene i forbindelse med byggherreforsikriften. Dette er et ledd av prosjekter som noen borettslag



velger å sette bort til eksterne konsulenter. Styret hentet inn priser på dette og fant da ut at dette er veldig kostbart (i størrelsesorden kr 50 000 per måned prosjektet holder på).

Prosjektgruppen har tilbudt seg å gjøre denne jobben for selskapet og jobber derfor med relevant dokumentasjon knyttet til rollen. De vil også følge prosjektet tett når det først setter i gang. Styret mener gruppen har den kompetansen som trengs for å gjøre denne jobben og selskapet har uten tvil en del å spare på å ta dette ansvaret selv.

Prosjektgruppen består av styreleder Mai Amundsen og styremedlem Eirik Bergheim. Mai har sittet i styret i snart åtte år og har tilegnet seg verdifull kunnskap om bygningsmassen og prosjektledelse i løpet av denne tiden. Eirik er utdannet sivilingeniør innenfor bygg og jobber som prosjektleder i Blå Kors Eiendom AS, hvor han har ansvar for Blå Kors Eiendoms utbyggings- og utviklingsprosjekter.

Fordi gruppen har tatt på seg ekstra ansvar med byggherrerollen og fortsetter å ha en stor arbeidsbelastning knyttet til dette prosjektet foreslår styret et prosjekthonorar til gruppen på kr 50 000 i budsjettet for 2021. Dette skal belønne innsatsen for arbeidet de har lagt ned i prosjektet i styreperioden 2020-2021. For å få kontinuitet i prosjektet vil gruppen fortsette å jobbe med dette frem til prosjektet er ferdigstilt. Det forventes at de tar en aktiv rolle i oppfølging av prosjektet når det setter i gang. Dette vil blant annet omfatte regelmessige møter med byggteknisk konsulent og entreprenør underveis, oppfølging med gruppen som skal bygge ut og kommunikasjon rundt fremdrift til beboere og naboer som er berørt av arbeidet.

### **Drenering i indre gård**

Etter styrtregnet sommeren 2019 der tre kjellere opplevde å få vann inn ble det besluttet at det var på tide å gjøre noe med overvannsledningene i indre gård siden de var fra byggeåret og var i dårlig stand. Det ble opprinnelig budsjettet kun for omlegging av disse. Før arbeidet startet opp besluttet styret at det var fornuftig å ta dreneringen rundt bygget i indre gård samtidig. Dreneringen fra byggeåret hadde en levetid på omtrent 50 år og var for lengst 'utdatert'. Dette arbeidet regnes som nødvendig vedlikehold og dekkes i sin helhet av vedlikeholdsfondet.

Da Gravco begynte å grave oppdaget man at det ikke var lagt opp drenerør rundt bygget i utgangspunktet. På grunn av helling i terrenget i indre gård, samt veldig leirete grunn, ble grunnmuren stående fuktig mye av tiden. Dette ga fuktige gulv i flere av kjellerne og var også årsaken til saltutslag i kjellerveggene.

I 2020 ble det lagt nye overvannsledninger i indre gård samt nye sluk ved kjellerdørene til de oppgangene som har kjellertrapp/rampe. Det ble lagt 100 mm isolasjonsplater mot grunnmuren, fiberduk, singel i bunn av grøften og nye drenerør som ble koblet til kummene. Det hele er dekket med en topplist som er synlig nederst langs husveggen. Arbeidet ble gjort av NRC Gravco og styret er fornøyd med samarbeidet og utførelsen av prosjektet.

### **Bepanting og hagediplom**

Ringgatens Byggeselskap II AS er stolte diplomvinnere av Bymiljøetatens hagepris i 2020. Hagegruppen med Mai Amundsen og Astrid Nyland i spissen ble invitert til å delta på prisutdeling på Bygdøy Kongsgård der de fikk utdelt diplom fra Oslos ordfører Marianne Borgen. Både nybegynnere og mer erfarne hobbygartnere er velkommen til å delta i hagegruppen.



I samarbeid med Ringgatens Byggeselskap 3 har vi kjøpt inn tre flotte blomstrende kirsebærtrær av typen *prunus 'Kanzan'* som ble plantet langs lekeplassen. Vi har også plantet to prydepletrær av typen *prunus purpurea 'Mari'* ved inngangen til Dælenenggata 11A. Det ble plantet ut nærmere 300 blomsterløk i fjor høst. Flesteparten ble plantet ut på den lange skråningen i indre bakgård.

### **Utearealene i indre gård**

Arbeidet med å bygge sykkelhus i indre gård startet opp i desember 2020 og blir ferdigstilt i april 2021. Dette er fase 1 av oppgraderingen av indre gårdsrom i samarbeid med naboselskapet Ringgatens Byggeselskap AS (heretter omtalt som Ringgaten 1).

I utgangspunktet var det tenkt at prosjektet i indre bakgård skulle gjøres i to faser (over to år). Det har nå blitt endret til at vi deler det opp i mindre biter og ferdigstiller så mye som mulig på nedre del av bakgården i 2021. Vi fortsetter med øvre del fra 2022. Bakgårdsgruppen består av to styremedlemmer fra Ringgaten 2 (Mai og Sarah) og to styremedlemmer fra Ringgaten 1.

I tillegg til tilskuddsmidlene vi fikk innvilget fra OBOS i 2019 på kr 151 000 har bakgårdsgruppen søkt om, og fått innvilget, inntil kr 200 000 i støtte fra Oslo kommunes tilskuddsfond for sykkelparkering i borettslag og sameier. Den totale rammen for prosjektet med sykkelhusene ligger på 1 million kroner hvor kr 351 000 dekkes av tilskuddsmidler og det resterende dekkes av selskapene likt fordelt. Bakgårdsgruppen brukte mye tid på å forhandle på detaljer i tilbudet fra Braathen Landskapsentreprenør og på å undersøke ulike typer sykkelstativ på markedet.

Prosjektgruppen jobber i skrivende stund med planer for de øvrige fasene i prosjektet. Mer informasjon om dette vil deles med beboere så snart det er klart. Målet med prosjektet er å gjøre indre gård til et pent og funksjonelt gårdsrom som inviterer til opphold og økt bruk.

### **Selskapets Facebook-side og kommunikasjon**

I løpet av det første året med egen Facebookside for selskapet har en stor andel beboere blitt medlem. Dette er en lukket side som heter Ringgatens Byggeselskap II AS. Tanken bak Facebooksiden er at den skal være et mer dynamisk supplement til selskapets hjemmeside og oppslagstavler. Vi ser gjerne flere innlegg fra beboere og blir veldig glade for innspill om temaer vi bør belyse. Det siste tilskuddet er en serie med videoer der vi viser skikk og bruk i vaskeriene, betjening av vinduene i leilighetene m.m.

### **Stikkontakter i bodene**

Det siste året har styret fått forespørsler fra noen beboere som ønsker å opprette stikkontakt i kjellerboden sin. Styret har brukt en del tid på å utforske ulike løsninger på dette i andre borettslag. Vi har kommet frem til en ordning der dette tillates mot at det signeres en kontrakt mellom selskapet og beboer som sier noe om vilkårene for oppretting av punktet. Avtalen begrenser bruken av punktet til tilkobling av fryser/kjøleskap. Stikkontakten kobles til beboerens egen strømmåler i det blå skapet i kjelleren. Styret har også forhandlet frem en fastpris på denne jobben med det nyeste elektrikerfirmaet vi har inngått avtale med.

### **Reforhandling av avtaler og nye avtaler**

Styret har reforhandlet renten på det ene lånet hos OBOS. Dette utgjør en besparelse for selskapet på om lag kr 18 000 per år.



Selskapet har også inngått en avtale med vaktsselskapet Trygg Oslo for overføring og oppfølging av brannalarmer i selskapet. I februar sendte styret ut et skriv med informasjon om brannsikkerhet og den nye avtalen. Vi minner om at når brannalarmen går vil Trygg umiddelbart ringe til eier(e) av leiligheten som er kilden til alarmen. De ringer for å avklare om det er behov for utrykning/bistand, eller om det er falsk alarm. Vi ber derfor om at alle lagrer Tryggs nummer 40 10 10 51 som Trygg Oslo Brannalarm.

Styret har i 2020 hentet inn priser fra flere tilbydere på selskapets bygningsforsikring. Det ble tydelig at avtalen vi har med Tryg er den rimeligste og beste akkurat nå. De har også gått med på å gi oss en rabatt som følge av kobling av brannalarmen til vaktsselskapet Trygg Oslo. Dette fører til en reduksjon i forsikringspremien på inntil 5 % fra tredje kvartal 2021.

Etter tilbakemeldinger fra beboere om at mange opplevde elektrikerer Gulbrandsen & Olimb AS som i overkant dyre har styret valgt å inngå en avtale med et elektrikerfirma til. Dermed kan beboere hente inn pris fra begge og velge den de foretrekker. Begge avtalene gir gode rabatter på timepris og materialer. Vi vil veldig gjerne ha tilbakemeldinger fra beboere om erfaringer ved bruk av disse avtalene. Selskapet har brukt Rett Elektro på et par oppdrag hittil i 2021 og er meget fornøyd med pris og utførelse av disse. Vi har derfor valgt at de får oppdraget med å opprette stikkontakter i bodene til de som ønsker dette.

- Elektrikertjenester fra Rett Elektro AS  
Avtalen gir gode rabatter på timepris og materialer. Kontaktperson er Kashif Saleem, tlf: 415 19 191, e-post [kashif@rettel.no](mailto:kashif@rettel.no)
- Elektrikertjenester fra Gulbrandsen & Olimb AS  
Avtalen gir gode rabatter både på timepris og på materialer. Kontaktperson er Jan Olimb, tlf: 41030090, e-post: [jan@g-o.no](mailto:jan@g-o.no)

Styret har også inngått avtale med Skan-Kontroll for kontroll av lekeplassen annet hvert år. De er autoriserte lekeplasskontrollører og kontrollerte lekeplassen for første gang i 2020. Kostnadene deles mellom oss og naboselskapene.

Informasjon om andre avtaler selskapet har (rørlegger, byggteknisk rådgiver m.m.) står på nettsiden [ringgaten2.no](http://ringgaten2.no).

#### Viktige saker for det kommende styret

1. Planlegge og gjennomføre tak/fasade/loftsprosjektet
2. Jobbe videre med oppgradering av indre bakgård sammen med Ringgaten 1
3. Organisere bytte av pulverapparater høsten 2021



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av aksjeselskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om aksjeselskapets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 704 722 i samsvar med budsjett. Differansen mellom faktisk innkrevde felleskostnader og budsjett kommer av at styret ikke budsjetterer med vedlikeholdsfondet i driftsbudsjettet da disse midlene er øremerket og skal holdes utenfor. I budsjettet for 2020 var beløpet budsjettert under andre inntekter da disse midlene skulle finansiere dreneringen.

Andre inntekter består av utleieinntekter og nettinnbetalinger.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 735 989.

Dette er cirka kr 631 000 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak prosjektet knyttet til bytte av overvannsledninger i indre bakgård.

Dette kommer av at styret i 2020 besluttet at dreneringen rundt bygget i indre gård burde tas samtidig med bytte av overvannsledningene. Tiltaket er beskrevet nærmere under 'Styrets arbeid'. Tiltaket skal i sin helhet dekkes av vedlikeholdsfondet da det faller innunder nødvendig vedlikehold.

Styret har erstattet tre av de eldste vaskemaskinene i selskapet som har gått i nærmere 20 år. Det var kun budsjettert med den ene da det var ukjent hvor lenge de andre to ville holde. Videre har det kommet noen utgifter i 2020 som er knyttet til tak- og loftsprosjektet. Noen av disse kostnadene skal viderefaktureres de som bygger ut i 2021.

For energi så har det vært rekordlave strømpriser, dette resulterer i et positivt avvik mot budsjett.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 243 204 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Avdragene utgjorde kr 741 927.

### Kommentarer til aksjeselskapets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser aksjeselskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 527 459 og holder et godt nivå.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 10 000 000 til rehabilitering av tak samt kr 760 000 til større vedlikehold som omfatter bakgårdsarbeider. Det er videre budsjettet med innkjøp av nye pulverapparater til leilighetene siden disse må byttes hvert tiende år og ny avtale med vaktsselskap.

Det budsjetteres med kr 6 929 500 i underskudd som vil bli finansiert med låneopptak og uttak fra vedlikeholdsfondet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med en økning mot 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med cirka kr 17 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ringgatens Byggeselskap II AS.

På bakgrunn av at styret har inngått en avtale med vaktsselskapet Trygg Oslo vil premien justeres ned fra tredje kvartal 2021. Forsikringsselskapet Tryg har informert om at oppkobling av brannalarm mot brannvesen/døgnbemannet vaktssentral vil kunne utløse en rabatt på inntil 5 %. Denne innsparingen forventes å dekke kostnadene knyttet til avtalen med Trygg Oslo.

### Lån

Ringgatens Byggeselskap II AS har to lån i OBOS Banken med flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester aksjeselskapet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021. Dette skyldes at styret i 2020 gjennomførte flere tiltak for å redusere selskapets kostnader, samt at økningen i konsumprisindeksen var lav.



Ringgatens Byggeselskap II AS

Fra 1. oktober vil innkreving til dekning av balkonglånet utgå da lånet er nedbetalt. Dette gjelder kun de aksjeeierne som har en egen post på fakturaen for felleskostnader på kr 1072 som gjelder dette lånet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Ringгатens Byggeselskap II AS

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Ringгатens Byggeselskap II ASs årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjetttall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

---

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

14 av 72



Uavhengig revisors beretning – Ringgatens Byggeselskap II AS



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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 med revisjonen 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:  
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

---

### *Uttalelse om andre lovmessige krav*

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 29. april 2021  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 679 710	3 536 408	3 288 000	3 238 000
Innbetalinger		0	3 126	0	0
Andre inntekter	3	25 012	120 900	400 000	2 875 500
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>3 704 722</b>	<b>3 660 434</b>	<b>3 688 000</b>	<b>6 113 500</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-204 997	-235 213	-227 500	-254 500
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Avskrivninger	14	-69 518	-69 518	-34 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-5 719	-5 545	-5 500	-5 500
Andre honorarer	5	-52 000	0	-50 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-111 413	-108 273	-112 000	-114 000
Konsulenthonorar	7	-51 158	-163 905	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-1 957 473	-372 473	-1 308 000	-10 935 000
Forsikringer		-170 618	-156 130	-174 000	-187 000
Kommunale avgifter	9	-443 173	-409 413	-442 000	-452 500
Energi/fyring		-165 127	-248 044	-250 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-128 073	-117 893	-122 000	-114 500
Andre driftskostnader	10	-256 721	-224 863	-245 000	-262 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 735 989</b>	<b>-2 231 269</b>	<b>-3 105 000</b>	<b>-12 770 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-31 267</b>	<b>1 429 165</b>	<b>583 000</b>	<b>-6 656 500</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	12 130	19 407	10 000	5 000
Finanskostnader	12	-224 067	-292 109	-295 000	-278 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-211 937</b>	<b>-272 702</b>	<b>-285 000</b>	<b>-273 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-243 204</b>	<b>1 156 463</b>	<b>298 000</b>	<b>-6 929 500</b>
Til opptjent egenkapital		0	123 305		
Fra opptjent egenkapital		-123 305	0		
Udekket tap		-119 899	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	1 033 158		



Ringgatens Byggeselskap II AS

<b>BALANSE</b>			
	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	5 806 469	5 806 469
Andre varige driftsmidler	14	616 479	685 997
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>6 422 948</b>	<b>6 492 466</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		3 135	258
Forskuddsbetalte kostnader		22 190	76 816
Driftskonto OBOS-banken		152 742	171 615
Skattetrekkkonto OBOS-banken		5 365	6 516
Sparekonto OBOS-banken		201 872	230 830
Sparekonto OBOS-banken II		1 635 123	2 186 165
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>2 020 427</b>	<b>2 672 200</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>8 443 376</b>	<b>9 164 666</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	15	175 300	175 300
Opptjent egenkapital		0	123 305
Udekket tap	16	-119 899	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>55 401</b>	<b>298 605</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 895 006	8 645 633
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 895 006</b>	<b>8 645 633</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		56 966	54 931
Leverandørgjeld		365 260	115 008
Skyldige offentlige avgifter	18	11 307	12 602
Påløpte renter		1 478	3 280
Påløpte avdrag		18 713	17 672
Annen kortsiktig gjeld	19	39 244	16 935
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>492 968</b>	<b>220 428</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>8 443 376</b>	<b>9 164 666</b>
Pantstillelse	20	24 220 000	24 220 000
Garantiansvar		0	0



Ringgatens Byggeselskap II AS

Oslo, 22.04.2021  
Styret i Ringgatens Byggeselskap II AS

Mai J Butters Amundsen/s/      Elisabeth Bøe/s/      Eirik Bergheim/s/  
Sarah Huby/s/      Christoffer Holseter/s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 853 912
Vedlikeholdsfond	404 796
Lån/Renter	231 552
Internett	121 656
Lagerlokale	58 064
Bod	9 730
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 679 710</b>



Ringgatens Byggeselskap II AS

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Utleie bod	9 450
Nettinnbetalinger	8 700
Utleie via nettinnbetaling	6 862
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>25 012</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-145 092
Påløpte feriepenger	-14 799
Arbeidsgiveravgift	-47 420
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	8 135
Pensjonskostnader innskudd	-4 421
Arbeidsklær	-1 399
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-204 997</b>

Det har vært sysselsatt 0,37 årsverk i selskapet gjennom året. Dette gjelder stillingen til selskapets vaktmester.

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR OG ANDRE HONORARER**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 120 000.

2 styremedlemmer har i tillegg sittet i prosjektkomite og mottatt kr 50 000 for dette.

I tillegg har styret fått dekket julebord for kr 4 600, jf. noten om andre driftskostnader.

Godtgjørelse for flaggheiser (ikke styremedlem) er satt til kr 2000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 719.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-18 225
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 433
Landskap+ AS	-16 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-51 158</b>



Ringgatens Byggeselskap II AS

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

HGZ Arkitektur AS	-108 790
Konsulentonorar forprosjekt	-32 800
Apeland AS	-140 600
VVS Ekspress AS	-23 103
Bing Hodneland advokatselskap DA	-27 000
Gulbrandsen & Olimb AS Elektro Installasjon	-121 276
Jevanord AS	-3 825
Rett Elektro AS	-3 465
Extemplo Entreprenør AS	-143 428
Elvia AS	-5 008

**SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -609 295**

Drift/vedlikehold bygninger	-63 880
Drift/vedlikehold elektro	-25 969
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 081 283
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-4 081
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 733
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-146 562
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-2 594
Kostnader dugnader	-1 075

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 957 473**

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

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-269 744
Feieavgift	-11 425
Renovasjonsavgift	-162 004

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER -443 173**



Ringgatens Byggeselskap II AS

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-8 250
Container	-33 872
Skadedyrarbeid	-20 707
Driftsmateriell	-7 326
Renhold ved firmaer	-153 626
Andre fremmede tjenester (i h.sak OBOS Nøkkel og avtale om borttauing)	-7 451
Trykksaker	-4 371
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 600
Andre kontorkostnader	-1 797
Porto	-4 591
Drivstoff gressklipper	-209
Kontingenter	-2 050
Bankgebyr	-3 588
Velferdskostnader	-4 282
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-256 721</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	198
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 471
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	461
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>12 130</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-224 067
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-224 067</b>

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

Saldo 1.1	998 069
Balkonger tilgang 2012, 50 stk	4 808 400
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>5 806 469</b>

Tomten er kjøpt.

Gnr.227/bnr.21,22,23,77 og 79.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.



Ringgatens Byggeselskap II AS

**NOTE: 14**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Alarmanlegg		
Kostpris	850 713	
Avskrevet tidligere	-259 939	
Avskrevet i år	-56 714	534 060
Tørketrommel		
Kostpris	26 350	
Avskrevet tidligere	-12 077	
Avskrevet i år	-2 635	11 638
Tørketrommel 2		
Tilgang 2017	20 938	
Avskrevet tidligere	-5 060	
Avskrevet i år	-2 094	13 784
Vaskemaskin		
Tilgang 2017	38 875	
Avskrevet tidligere	-9 396	
Avskrevet i år	-3 888	25 591
Grill		
Tilgang 2018	41 875	
Avskrevet tidligere	-6 281	
Avskrevet i år	-4 187	31 407
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>616 479</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-69 518</b>

**NOTE: 15**

**AKSJEKAPITAL**

Aksjekapitalen er på kr 175 300,-

fordelt på 1 753 aksjer à kr 100.

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

**NOTE: 16**

**UDEKKET TAP**

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

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



Ringgatens Byggeselskap II AS

**NOTE: 17**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS BANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,10 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2016	-9 955 000	
Nedbetalt tidligere	1 621 369	
Nedbetalt i år	532 977	
		-7 800 654

OBOS-banken 1

Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.08.2021.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 5,90 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2011	-1 737 894	
Nedbetalt tidligere	1 425 892	
Nedbetalt i år	217 650	
		-94 352

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-7 895 006**

**NOTE: 18**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-5 365
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 942
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-11 307</b>

**NOTE: 19**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-14 799
Påløpte kostnader	-24 515
Gebyrer	70
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-39 244</b>

**NOTE: 20**

**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Pantelån	7 895 006
Påløpte avdrag	18 713
<b>TOTALT</b>	<b>7 913 719</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	5 806 469
<b>TOTALT</b>	<b>5 806 469</b>



## Annen informasjon om aksjeselskapet

### Styret

Det henger oppslag med kontaktinformasjon til styret og vaktmester på tavlen i alle oppganger. Styret fordeler oppgaver seg imellom og anbefaler at beboere først prøver å ta kontakt med det styremedlemmet som har ansvar for det det gjelder. Selskapet har mye praktisk informasjon på sin nettside [www.ringgaten2.no](http://www.ringgaten2.no). Styrets e-postadresse er [ringgt2@styrerommet.net](mailto:ringgt2@styrerommet.net).

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Her kan du også endre din kontaktinformasjon som mobilnummer og e-postadresse.

### Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

### Vaktmester

Selskapet har 1 vaktmester på deltid. Thomas Vandraas ivaretar den daglige driften og det løpende vedlikeholdet av selskapets fellesarealer og uteområder. Han kan kontaktes på telefon 962 27 292 på hverdager i arbeidstiden mellom klokken 09 og 17.

### Parkering

Aksjeselskapet har ingen parkeringsplasser, det henvises til gateparkering etter gjeldende regler. Se for øvrig selskapets nettside for regler rundt korttidsparkering i bakgården.

### Nøkler/skilt

Nøkler til utgangsdør skal bestilles hos styret. Nøkler til egen inngangsdør og postkassen er den enkelte aksjeeiers ansvar. Kontakt styret for ringeklokkeskilt.

Postkasseskilt må bestilles av beboerne. Det finnes to alternativer for bestilling. Begge firmaer har registrert hvilken type skilt vi bruker slik at du kan referere til selskapets navn for å få riktig skilt.

Bestilling på nett med levering i posten:

Bestill hos Skiltservice. Skiltene koster kr 180,- inkl. frakt.

Bestilling på e-post og hent selv:

Edberg AS som holder til ved siden av Fresh Fitness lager postkasseskilt. Disse koster kr 150,- hvis du henter dem i butikkens (noe begrensede) åpningstider. Henting på lørdager kan gjøres etter avtale. Spør om det lar seg gjøre når du sender e-post. Bestilling kan sendes til [post@edbergs.no](mailto:post@edbergs.no).

Postkasseskiltene skal være hvite med svart skrift, og postkassene våre bruker standardformat 58x94 mm. Skiltene skal ha store bokstaver. På skiltet er det plass til 5 linjer med 17 tegn i hver linje.



## **Internett og TV**

NextGenTel er aksjeselskapets leverandør av Internett over fiber. Hastighet 1000/1000 Mbps er inkludert i felleskostnadene.

TV inngår ikke i felleskostnadene, og er et valgfritt tillegg som beboere kan bestille fra NextGenTel. TV-pakker og leie av dekoder faktureres den enkelte beboer.

NextGenTels Kundeservice kan nås på 21 49 55 89. Dette telefonnummeret er forbeholdt borettslagskunder, og gir deg prioritet i køen hos kundeservice. Via Min Side på nettsiden deres eller i appen har du også tilgang til deres chattetjeneste.

## **Forsikring**

Aksjeselskapets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6597951. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal aksjonær sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om aksjeselskapets forsikring brukes, kan aksjonær belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor aksjonærs ansvar. Den enkelte aksjonær må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

## **Brannsikringsutstyr**

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

## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at aksjeselskapet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har aksjeselskapet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## **Utleie av egen bolig**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.



## **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Ringgatens Byggeselskap II AS er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan aksjonæren utarbeide energiattest for sin bolig.

## **Bærekraft**

Boligselskapet har i 2021 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftmål og er et hjelpemiddel i arbeidet med å utvikle boligselskapet. Den første delen av Bærekraftmodulen inneholder enkle spørsmål om temaene miljø, menneske og økonomi.

Vi i styret har svart på disse spørsmålene og svarene gir oss et grunnlag for å arbeide videre med bærekraft i vårt boligselskap.

## **Større vedlikehold og rehabilitering**

2020 Bytte av overvannsledninger og drenering i indre bakgård.  
15 nye boder ble bygget i kjellerne.

2019 Ny lekeplass med bordtennisbord.

2018 Kjellere, fellesrom i kjelleren og boder ble malt.  
Resterende brannbalkonger ble revet og sårene i pussen reparert.  
Uteområdene ble oppgradert med ny grill, dyrkekasser, frukttrær og bærbusker.

2017 Elektriske oppgraderinger i sikringsskap for leiligheter, vaskerier og fellesstrøm.  
Byttet til automatsikringer og montert overspenningsvern.  
Belysning i fellesarealer: byttet til LED lamper med bevegelsessensor.

2016 Piperehabilitering.  
Nye postkasser i alle oppganger.  
Installasjon av fibernett.

2015 Installert seriekoblet brannvarslingsanlegg i alle leiligheter og i fellesarealer med overføring til vaktsselskap.  
Bygget balkonger i Dælenenggata 11 E.

2014 Totalrenovering av fellesarealer, inkludert el-anlegg og TV-kabler i Dælenenggata 11A.

2013 Bygget balkonger over portalen.  
Nye dørtelefoner i alle leilighetene.

2011 Bygget balkonger.  
Alle vinduer mot indre og ytre bakgård byttet.  
Alle leiligheter har fått montert røykvarsler med 10 års batteri, pulverslukker og brannteppe.



Ringgatens Byggeselskap II AS

Montert seriekoblet røykvarslere i fellesarealer, og brannslukningsapparater ble plassert ut.

2010 Alle vinduer i fasade mot Christian Michelsensgate og Dælenenggata byttet

2005 Våtromsrehabilitering  
Elektrisk anlegg oppdatert.

2002 Byttet dører. Alle dører mellom loft og kjeller byttet til brannsikre dører.



Sak 4

**Fastsettelse av styrets honorar**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000 og gjelder fra perioden 2020/-21.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000.



Sak 5

## **Prosjekthonorar**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Medlemmene av prosjektgruppen som jobber med planlegging av takprosjektet fortsetter å ha en stor arbeidsbelastning. På bakgrunn av dette foreslår styret å honorere prosjektgruppen med kr 50 000 for deres ekstra innsats i perioden siden forrige generalforsamling. Status på prosjektet og hva som har blitt gjennomført i året som har gått har styret beskrevet nærmere under 'styrets arbeid' i årsrapporten.

For å få kontinuitet i prosjektet vil gruppen fortsette å jobbe med dette prosjektet frem til det er ferdigstilt. Det forventes at de tar en aktiv rolle i oppfølging av prosjektet når det setter i gang. Dette vil blant annet omfatte regelmessige møter med byggteknisk konsulent og entreprenør underveis, oppfølging med gruppen som skal bygge ut loftene og kommunikasjon rundt fremdrift til beboere og naboer som er berørt av arbeidene.

### **Styrets innstilling**

Forslaget vedtas.

### **Forslag til vedtak**

Kr 50 000 vedtas som honorar til prosjektgruppen.



Sak 6

### **Utbygging av loft i Christian Michelsens gate 14**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Saksfremlegget ligger i vedlegget 'Sak om utbygging av loft i Christian Michelsens gate 14'.

#### **Styrets innstilling**

Forslaget vedtas.

#### **Forslag til vedtak**

Generalforsamlingen vedtar salg av loftsarealet over leilighet H0402 i Christian Michelsens gate 14 i henhold til punktene foreslått under 'Forslag til behandling'.

#### **Vedlegg**

1. Sak om utbygging av loft i Christian Michelsens gate 14.pdf
2. Vedlegg 1\_ Utredning\_Loft\_2019.pdf
3. Vedlegg 2\_ Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i 2019.pdf
4. Vedlegg 3\_ Areal som kan bygges ut i CM14.pdf

## Sak om utbygging av loft i Christian Michelsens gate 14

### Historikk

I mai 2019 vedtok generalforsamlingen å utrede muligheten for salg av selskapets loft til beboere i 4. etasje. Loftsgruppen i styret jobbet med utredningen som ble sendt ut i forkant av ekstraordinær generalforsamling i november 2019. Denne utredningen ligger som vedlegg til denne saken. Vedlagt ligger også protokollen fra ekstraordinær generalforsamling i november 2019 der delvis utbygging av loftene ble vedtatt.

Vedtaket går ut på at halvparten av loftsarealene i hver oppgang kan selges til aksjeeiere i underliggende etasje med formål å utvide leiligheten. I vedtaket ble det satt tydelige rammer for hvordan utbyggingen skulle foregå og det ble satt en rekke frister for å sikre fremdrift i prosjektet. Utgangspunktet for prosjektet har hele tiden vært at utbygging av loftet i størst mulig grad skal gjøres i parallell med omteking av taket for å redusere perioden med støy og byggearbeid.

Per i dag er det aksjeeiere fra seks av selskapets åtte oppganger som skal i gang med utbygging av loftet høsten 2021. Denne saken handler om å inkludere en aksjeeier til i den samme byggeprosessen.

### Utbygging i Christian Michelsens gate 14

I Christian Michelsens gate 14 (CM14) er det kun én av de to øverste leilighetene som kan bygge ut på grunn takets form. Leiligheten som har utbyggingsmulighet har akkurat blitt solgt og ny eier er interessert i å bygge ut loftet. Loftsgruppen tror det vil være mulig for denne aksjeeieren å bli med på byggeprosjektet som starter opp til høsten og ber derfor generalforsamlingen om å vedta utbygging også i CM14.

Det foreligger en rammetillatelse fra Plan- og Bygningsetaten på fasadeendring for de øvrige leilighetene som skal bygge ut. I forbindelse med denne tillatelsen har Byantikvaren godkjent en helhetsplan som setter rammer for alle fremtidige utbygginger i kvartalet. Dermed mener vi at det er sannsynlig at søknaden fra denne leiligheten kan behandles innenfor normal saksbehandlingstid på 12 uker. Skulle det bli forsinkelser i saksbehandlingstiden vil dette ikke påvirke fremdriften for det øvrige prosjektet.

Den største fordelen med å vedta dette er flere inntekter fra salg av loftsarealene og en økning i inntekter fra felleskostnader for leilighetene som skal bygge ut. Det er viet et eget kapittel til økonomi i utredningen fra 2019 (vedlegg 1) for de som ønsker flere detaljer rundt dette. Økte inntekter fra salg av loftsarealene betyr at en større



andel av kostnaden med omtekking av taket kan dekkes av egenkapital og følgelig at vi kan gjennomføre takprosjektet uten å ta opp et like stort lån. Fellesgjelden per aksjeeier vil da øke mindre enn hva den ellers ville økt.

Inntekter fra salg av denne delen er på cirka kr 390 000. Dersom generalforsamlingen vedtar utbygging i CM14 vil selskapet totalt sett få inn kr 3 115 000 i inntekter fra salg av loftsarealer og selskapet vil få inn omtrent kr 132 000 mer per år i felleskostnader.

En annen fordel er at vi får bygget ut syv av åtte loft i selskapet i parallell med omtekking av taket. Dette gir selskapet større kontroll over kvaliteten på arbeidet som utføres på taket. Vi får også bedre utnyttelse av fellesarealene og mer variert størrelse på leilighetene i aksjelaget. Sistnevnte vil muliggjøre at beboere kan bli boende lenger.

## **Prosess frem til byggestart for beboere i CM14**

Det blir nødvendig å omorganisere bodene i CM14 på samme måte som i de øvrige oppgangene der utbygging skal skje. Bodene som står over den aktuelle leiligheten må tømmes i forkant av byggestart i september.

Erfaringene fra de andre oppgangene er at dette har gått veldig fint. Som i de andre oppgangene vil styret i førsteomgang undersøke bodønskene til beboerne i oppgangen. Det vil bli bygget tre nye boder i kjelleren i arealene ved siden av vaskeriet. De som ønsker to boder i kjelleren, vil få tilbud om dette (inntil tre stykker). Når flytting fra loft til kjeller er gjennomført kan det være at noen beboere må flytte sine ting fra en loftsbod til en annen. Det er bodene som står i arealet nærmest døren inn til loftet som må frigjøres (dagens bodnummer 98, 99, 100 og 101). Utbygger, som har bruksrett til bodnummer 100, mister sin rett til loftsboden.

Vi tror det vil bli mulig å gi alle 4 uker på å flytte fra loftsbod til kjellerbod og tilsvarende for å flytte fra en loftsbod til en annen. Målet vil bli at nye boder i kjelleren står klare senest 01. juli og at hele omorganiseringen er gjennomført innen 1. september, men det er antageligvis noe spillerom hvis det viser seg at det er behov for det.

## **Forslag til behandling**

Styret foreslår at den nye eieren av leilighet H0402 i Christian Michelsens gate 14 får anledning til å bygge ut på loftet.

Premissene for salget blir likt som for de andre aksjeeierne som skal bygge ut loftet, med følgende endringer:



- Aksjeeieren står ansvarlig for en andel av utgiftene som allerede har påløpt i forbindelse med utbyggingsprosessen. Unntaket er utgifter knyttet til fasadeendringssøknaden. Dette er fordi det allerede foreligger en rammetillatelse for denne søknaden og aksjeeieren selv må søke om fasadeendring for sin del dersom denne saken blir vedtatt. De øvrige utgiftene gjelder blant annet flytting av fiberkabler til kjelleren, prosjektering av konstruksjonen på loftet ved firmaet WSP, beskrivelse av planlagte arbeider ved firmaet Apeland og fjerning av gamle telefonkabler og TV-kabler på loftet. Dette er utgifter for arbeider som også blir gjort på loftet i Christian Michelsens gate 14 og det er derfor rimelig at de fordeles på alle som bygger ut i denne runden. Aksjeeier blir også ansvarlig for sin andel av eventuelle utgifter som påløper frem til kontrakten blir signert i henhold til punkt 5.
- Datoene er endret slik at utbygging av denne delen av loftet kan skje i parallell med det øvrige byggeprosjektet.
- Ordlyden er noe endret fra vedtaket i 2019 for å speile teksten i kjøpekontrakten som ble utarbeidet i 2020.

## Vilkår for utbyggingen

1. Leiligheten som bygger ut, skal bygge ut loddrett ovenfor egen del i henhold til tegningen i vedlegg 3.
2. For dem som ikke bygger ut skal det totale bodarealet etter utbygging være likt det totale bodarealet før utbyggingen startet. Styret får mandat til å fordele bodarealene. Aksjeeier som bygger ut loftet beholder kjellerboden som møter myndighetskravet på fem kvadratmeter.
3. Salgspris for loftsarealet skal være kr 16 965 per kvadratmeter BRA, oppmålt iht. NS 3940:2012.
4. Loftsarealet overdras fri for pengeheftelser, dog slik at aksjene tilknyttet arealet vil hefte for fremtidig fellesgjeld, herunder for nytt lån som tas opp i forbindelse med takomleggingen. Slikt lån kan bli opptatt etter signering av kjøpekontrakten iht. punkt 5 og før overtakelse – og loftsarealet vil i slikt tilfelle overdras fri for øvrige pengeheftelser.
5. Eier av den aktuelle leiligheten i Christian Michelsens gate 14 må innen 07. juni 2021 betale 10 % av kjøpesummen i depositum og undertegne kjøpekontrakten med selskapet der eier aksepterer å følge selskapets retningslinjer for utbygging.
6. Utbyggingstillatelsen følger aksjeeieren og ikke leiligheten frem til totalt 90 % av kjøpesummen er innbetalt iht. punkt 7.
7. 80 % av kjøpesummen faller til betaling 14 dager etter at rammetillatelsen foreligger.
8. Resterende kjøpesum betales når ferdigattest foreligger og utbygget areal er ferdig oppmålt av godkjent takstmann.
9. Aksjeeieren forbereder søknad om byggetillatelse. Denne skal behandles av styret og godkjennes før den oversendes Plan- og bygningsetaten.



10. Søknad til Plan- og bygningsetaten må være sendt innen 12. juli 2021.
11. Når igangsettingstillatelse fra Plan- og bygningsetaten foreligger og selskapets arbeider med repoer, brannvegger og -dører, vinduer, samt omlegging av kabler er ferdig, kan byggingen starte.
12. Innvendig søknadspliktig byggearbeid som ikke krever stillas må starte innen fire måneder fra igangsettingstillatelse er gitt av kommunen og styret har varslet at selskapets arbeider på tak er ferdigstilt.
13. Utvendig byggearbeid som krever stillas gjennomføres samtidig med restaureringen av taket i regi av styret.
14. Ferdigattest på søknadspliktig arbeid skal foreligge senest seks måneder etter varsel fra styret iht. punkt 12. Aksjeeier er pliktig til å melde fra til styret når ferdigattest fra myndighetene foreligger.
15. Styret kan forlenge fristene når det er særlige grunner til det.
16. Dagbøter begynner å løpe dersom ferdigattest ikke foreligger innen 6 måneder etter byggestart og ingen særlige forhold tilsier utsettelse. Dagbøtene er på kr 500 og tilfaller selskapet.
17. Felleskostnader for arealene som selges settes til gjennomsnittlig felleskostnad per kvadratmeter ved kontraktsinngåelse for leiligheten som bygges ut og følger den eksisterende fordelingsnøkkelen. Det samme gjelder tildeling av nye aksjer. Felleskostnader for dette arealet skal betales fra og med måneden etter at kjøpesummen i punkt 7 er betalt.
18. Aksjeeieren dekker kostnaden med brannverntiltak pålagt av myndighetene i forbindelse med utbyggingen.
19. Aksjeeieren bekoster alt arbeid i forbindelse med flytting og eventuell oppgradering av kabler og det elektriske anlegget som følge av utbyggingen.
20. Når reklamasjonstiden for byggearbeidet i de nybygde arealene er utløpt, er fordelingen av vedlikeholdsansvar for de nye arealene slik som for øvrige arealer i henhold til vedtektene.
21. Aksjeselskapets ordensregler skal følges under utbyggingen, slik at naboene ikke forstyrres unødig. Fordi byggearbeidet skal foregå over tid, begrenses tidspunktene for støyende arbeid ytterligere i denne perioden. Støyende arbeid kan utføres fra 10 til 16 på lørdager og fra 7 til 18 på hverdager.
22. Aksjeeieren plikter å foreta løpende rengjøring av trapper og fellesarealer som er berørt av utbyggingen. Om nødvendig må rengjøring foretas daglig. Materialer, verktøy og lignende må ikke oppbevares i trapperom eller i fellesarealene.
23. Når utbyggingen etter dette vedtaket er fullført, kan det ikke tildeles ny rett til å bygge ut uten nytt vedtak fra generalforsamlingen.
24. Dersom det skulle bli forsinkelser i saksbehandlingen i Plan- og Bygningsetaten slik at utbygging av denne enheten ikke kan ferdigstilles parallelt med omteking av taket, får styret mandat til å ta de beslutningene som trengs for å sikre god fremdrift i dialog med aksjeeieren og sørge for kvalitetskontroll av arbeidet. Punkt 11-14 overstyres i dette tilfellet av vilkårene som settes i kjøpekontrakten.



**Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen vedtar salg av loftsarealet over leilighet H0402 i Christian Michelsens gate 14 i henhold til punktene foreslått under 'Forslag til behandling'.

**Styrets innstilling:** Forslaget vedtas.

**Vedlegg**

Vedlegg 1 – Utredning Loft 2019

Vedlegg 2 – Protokoll fra ekstraordinært årsmøte i 2019

Vedlegg 3 – Areal som kan bygges ut i CM14



Ringgatens Byggeselskap II AS

## Salg av loftsarealer til utvidelse av leiligheter i øverste etasje

Saksfremlegg til ekstraordinær generalforsamling 11.11.2019  
Vedtatt i styret 21.10.2019

Saksfremlegget, takstene og tegningene fra arkitekten ligger også på aksjeselskapets nettside [ringgaten2.no](http://ringgaten2.no).

Styret oppfordrer de som vil fremme endringsforslag til innholdet i kapittel 9, om å levere dette til styret ved Mai B. Amundsen ([mai.amundsen@gmail.com](mailto:mai.amundsen@gmail.com)) senest 4. november.



Ringgatens Byggeselskap II AS  
- Saksfremlegg til ekstraordinær generalforsamling 11.11.2019

---

## Innhold

<b>Kapittel 1: Innledning</b>	2
<b>Kapittel 2: Saksgang</b>	3
Kapittel 2.1: Loftgruppens og styrets arbeider	3
Kapittel 2.2: Ekstraordinær generalforsamling og informasjonsmøte	3
<b>Kapittel 3: Mulighetsstudien</b>	4
Kapittel 3.1: Hva har blitt utredet?	4
Kapittel 3.2: Arealberegning	5
Kapittel 3.3: Fordeling av boder i fellesareal	5
Kapittel 3.4: Andres erfaringer	6
Kapittel 3.5: Utbyggernes mulighet til å velge løsninger - avtale mellom aksjeselskapet og hver utbygger	6
Kapittel 3.6: Brannvarsling	6
<b>Kapittel 4: Økonomi</b>	7
Kapittel 4.1: Kostnader ved utbygging	7
Kapittel 4.2: Salgspris for loftsarealene	7
Kapittel 4.2.1: Inntekter fra salg ved delvis utbygging	9
Kapittel 4.3: Felleskostnader for loftsarealene	9
Kapittel 4.3.1: Inntekter fra felleskostnader	11
Kapittel 4.4: Kostnader knyttet til takprosjektet	11
Kapittel 4.5: Utgifter for aksjeselskapet	13
<b>Kapittel 5: Valg av hvem som får bygge ut</b>	13
<b>Kapittel 6: Fremdrift i utbyggingen</b>	14
<b>Kapittel 7: Videre prosess</b>	15
<b>Kapittel 8: Senere utbygging</b>	15
<b>Kapittel 9: Forslag til behandling</b>	16
<b>Kapittel 10: Vedlegg</b>	18
Vedlegg 1 - Saksfremlegg og vedtak om loftsutredning fra generalforsamlingen i 2019	18
Vedlegg 2 - Mulighetsstudie av HGZ Arkitektur AS	18
Vedlegg 3 - Takst og beregninger fra BER	18



Ringgatens Byggeselskap II AS  
- Saksfremlegg til ekstraordinær generalforsamling 11.11.2019

---

## Kapittel 1: Innledning

I Oslo kommune er det et overordnet mål om å gi plass til flere boliger gjennom en bedre utnyttelse av eksisterende bygningsmasse.<sup>1</sup> Mulighetene for å selge loftsarealene har vært oppe til diskusjon på flere generalforsamlinger de siste 15 årene. Loftsutbygging ble behandlet på ordinær generalforsamling i 2019 og på beboermøter i 2018 og 2019. Muligheten for å utrede salg av fellesareal ble også tatt opp på generalforsamlingen i 2017, men ble da nedstemt. Styret har også blitt kontaktet av utbyggere som ønsker å kjøpe hele loftet for å bygge selvstendige leiligheter.

På tross av at dette har vært oppe til diskusjon flere ganger før, var det først på årets generalforsamling at styret fikk mandat til å gjennomføre en utredning. Styrets oppgave har vært å undersøke mulighetene for å selge hele eller deler av loftet for utvidelse av leiligheter i øverste etasje. Dette dokumentet er resultatet av denne utredningen. Forslaget legger stor vekt på å balansere interessene til både dem som kan bygge ut og andre beboere i selskapet.

Det er allerede vedtatt at taket skal restaureres, og styret har fått mandat til å ta opp et lån på inntil kr 10 000 000 for å gjennomføre dette prosjektet. Takprosjektet vil være en betydelig utgift for selskapet. Et eventuelt salg av loftsarealer vil gi inntekter for selskapet, både når arealet selges, og i form av økte årlige inntekter fra økte felleskostnader. Disse inntektene kan bidra til at selskapet kan gjennomføre takprosjektet uten å ta opp like mye lån. Kapittel 4 om økonomi belyser dette nærmere. Dersom loftsutbyggingen blir vedtatt, er det fornuftig å samkjøre prosjektene i størst mulig grad.

Utgangspunktet for beregning av salgspris for loftsarealene er at utbyggingen skal være et økonomisk fornuftig prosjekt for dem som bygger ut, samtidig som selskapet får utnyttet den økonomiske verdien av loftene.

Loftsgruppen har identifisert følgende målsettinger med en utbygging

- gi selskapet inntekter gjennom salg av loftsarealer og fremtidige felleskostnader
- gi beboere mulighet til å utvide leiligheten slik at de kan bli boende lenger
- gi bedre utnyttelse av fellesarealene

Vi ber om at alle setter seg grundig inn i saken. Dersom du ikke har mulighet til å delta på generalforsamlingen, oppfordrer vi til at du finner en nabo eller bekjent som kan delta med din fullmakt.

---

<sup>1</sup> Oslo kommune, Loftsveileder, utgitt av Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten.



Ringgatens Byggeselskap II AS  
- Saksfremlegg til ekstraordinær generalforsamling 11.11.2019

---

## Kapittel 2: Saksgang

### Kapittel 2.1: Loftgruppens og styrets arbeider

Høsten 2018 mottok styret spørsmål om mulighetene for loftsutbygging fra noen beboere som har leilighet direkte under loft. Styret foreslo at de dannet en prosjektgruppe for å undersøke mulighetene for utbygging nærmere, med et mål om å presentere funnene på generalforsamlingen i mai 2019. Gruppen gjorde forundersøkelser med Byantikvaren, og har forhørt seg med personer som behandler søknader om loftsutbygging i Plan- og bygningsetaten. De leide også inn en arkitekt og en takstmann som har levert henholdsvis en mulighetsstudie og en verdivurdering for selskapet.

Frem til generalforsamlingen 2019 bestod gruppen av:

Astrid Sollie Skårdalsmo, Dælenenggata 11 E, 4. etasje (styremedlem frem til mai 2019)  
Halvor Rønning, Dælenenggata 11 B, 4. etasje  
Marianne Stave, Christian Michelsens gate 10, 4. etasje

På generalforsamlingen 2019 ble det vedtatt at styret skulle utrede muligheten for at beboere som har leilighet under loft kan bygge ut tilstøtende loft. Styret fikk i tillegg mandat til å utrede full utbygging (se vedlegg 1). Styret skulle ha avklart rammene for utbyggingen innen september 2019.

Etter generalforsamlingen har arbeidsgruppen i styret (heretter kalt loftsgruppen) bestått av:

Mai J. B. Amundsen, Dælenenggata 11 B, 3. etasje (styreleder)  
Eirik Bergheim, Dælenenggata 11 D, 4. etasje (styremedlem)

Loftsgruppen har innhentet erfaringer og dokumenter fra andre gårder som har gjort liknende loftsutbygginger. Loftsgruppen har innhentet verdivurdering fra BER Bygg og Eiendomsrevisjon AS. Arkitekt Marianne Bruvoll har, ved sitt firma Bruvoll Arkitektur AS, laget en skisse som en del av en mulighetsstudie som arkitekt Jens Kallekleiv ved HGZ Arkitektur AS har fullført (se vedlegg 2). Fordi det ble nødvendig å finne en ny arkitekt i fellesferien, har utredningen blitt noe forsinket.

Selskapets forretningsfører i OBOS, Siren Skallist, har også bistått i prosessen.

### Kapittel 2.2: Ekstraordinær generalforsamling og informasjonsmøte

Denne saken krever minst to tredjedels flertall på den ekstraordinære generalforsamlingen. Om senere vedtak for eventuelle nye runder med utbygging, se kapittel 8.



Ringgatens Byggeselskap II AS  
- Saksfremlegg til ekstraordinær generalforsamling 11.11.2019

---

## Informasjonsmøte før ekstraordinær generalforsamling

Det blir avholdt et informasjonsmøte lørdag 2. november kl 14.00 på D20 Sykkelhub. Dette er et tilbud til dem som har spørsmål de vil ha klarhet i før den ekstraordinære generalforsamlingen. Her vil loftsgruppen og arkitekten være tilstede. Formatet blir som på beboermøter, der temaene som blir diskutert bestemmes av dem som deltar.

## Kapittel 3: Mulighetsstudien

Prosjektet anses av takstmannen å være av mindre kompleks art, uten spesielle utfordringer knyttet til byggeplassen. Flere fagpersoner vi har snakket med har vektlagt fordelene med å gjennomføre en loftsutbygging samtidig med at taket restaureres. Dette er på grunn av blant annet adkomstmuligheter, etterisolering, skjæring av vinduer og tetting rundt disse. Det er også lettere å sørge for at ventilasjonen under taket og rundt vinduene blir gjort riktig.

### Kapittel 3.1: Hva har blitt utredet?

#### Full utbygging

Utbygging av loftene vil kreve at samtlige leiligheter i selskapet må tilfredsstille kravet til bodareal i henhold til den byggetekniske forskriften TEK17: *"(...) Boenheten skal ha oppbevaringsplass eller bod på minimum 5,0 m<sup>2</sup> BRA for sykler, sportsutstyr, barnevogner og lignende."*

Mulighetsstudien viser at ved å bygge ut hele loftet vil vi ikke kunne opprettholde dagens antall boder og bodstørrelse for aksjonærene. Med dette forslaget vil beboere kun få beholde bruksrett til en bod i kjelleren. Loftsgruppen har derfor undersøkt hvorvidt bodene i kjelleren er på 5 m<sup>2</sup> eller mer for å dekke kravet i TEK17. Det er de ikke. De fleste kjellerboder i selskapet er mellom 3 m<sup>2</sup> og 4 m<sup>2</sup>. Loftsgruppen har derfor konkludert at full utbygging ikke er et reelt alternativ, og det vil kun stemmes over forslaget om delvis utbygging.

#### Delvis utbygging

Dette forslaget går ut på at det åpnes for at halvparten av loftsarealene selges, slik at én leilighet per oppgang får mulighet til å bygge ut. I oppgangene med tre leiligheter i øverste etasje kan man åpne for at enten den største, eller en eller begge de to minste leilighetene får bygge ut. I dette forslaget er det lagt til grunn at arealet som ikke bygges ut blir brukt til boder, og at disse bygges om for å bruke plassen mer effektivt.

Mulighetsstudien viser at ved å bygge ut deler av loftet, vil vi kunne opprettholde dagens bodareal og antall. Loftsgruppen foreslår videre at de som bygger ut lager en innvendig bod i sin leilighet i stedet for å disponere loftsbod i fellesarealet. For å tilfredsstille kravet om 5 m<sup>2</sup> bodareal totalt, må de som bygger ut inkludere 2 m<sup>2</sup> bod i leiligheten sin. Dette arealet blir trukket fra i utregningen av arealet utbyggeren betaler for (mer om dette i kapittel 3.3.1). En slik løsning vil gjøre det lettere å tilby bodareal på loftet til alle som ønsker dette. De som bygger ut vil fortsatt ha en bod i kjelleren.



Ringgatens Byggeselskap II AS  
- Saksfremlegg til ekstraordinær generalforsamling 11.11.2019

---

Med dette forslaget blir det nødvendig å flytte noen boder fra loftet til kjelleren. De som ønsker det kan velge å ha to boder i kjelleren i stedet for én på loftet og én i kjelleren. Loftsgruppen har gjennomført en uformell undersøkelse i tre oppganger som viser at det er flere som kunne tenke seg to boder i kjelleren. Derfor virker det som dette kan gå opp, basert på tilbakemeldingen.

## Kapittel 3.2: Arealberegning

Det finnes mange måter å dele opp loftet på. Dette dokumentet, og mulighetsstudien utført av HGZ Arkitektur AS, har lagt til grunn at leilighetene bygges ut i loftsarealet loddrett ovenfor, slik at leilighetene blir like store i gulvareal i begge etasjer. Dette gjør brann- og lydskiller enklere å utføre. Bruksareal (BRA) brukes for å beregne arealet utbygger skal betale for.

I de oppgangene der det er tre leiligheter i øverste etasje (CM12 og 11D), kan andre løsninger vurderes dersom de to minste leilighetene ønsker å bygge ut. Dersom disse beboerne ønsker å fordele loftsarealet mellom seg på en annen måte, kan det gis tillatelse til det. Utbyggerne må da lage et felles forslag som tilfredsstiller myndighetskravene, og som ellers er i henhold til bestemmelsene i generalforsamlingens vedtak.

Det er kun én leilighet hvor det er umulig å bygge ut på grunn av takets utforming. Dette er den østligste leiligheten i Christian Michelsens gate 14 (H0401).

Som følge av en eventuell utbygging, blir det lite plass igjen til å tørke klær i fellesarealene. Dette gjelder også i kjellerne, der nye boder må bygges ved siden av vaskeriene. Ettersom det er få som tørker klær i fellesarealene, har loftsgruppen vurdert at dette er akseptabelt. Selskapet har investert i gode tørketromler på fellesvaskeriene. Det er også plass til et enkelt tørkestativ i de fleste vaskerier. Der det ikke er plass til tørkestativ, kan styret vurdere å sette opp snorer under taket slik at det er mulig å tørke ting som ikke kan tørkes i tørketrommelen.

## Kapittel 3.3: Fordeling av boder i fellesareal

Når vi har oversikt over hvor mange som ønsker å bygge ut, foreslår loftsgruppen følgende fremgangsmåte. Styret gis mandat til å fordele bodarealer. Beboerne i hver oppgang får en frist for å melde i fra om ønsket plassering av boder (kun kjeller, eller kjeller og loft). Det er i utgangspunktet ikke tenkt at kjellerbodene skal bygges om. Det må bygges noen nye boder i kjellerne, men disse kan stå klare innen bygging på loftet begynner, slik at de som ønsker to boder i kjelleren kan flytte ting ned.

På loftet er arealet dårlig utnyttet, så der er det tenkt at dagens boder kan utvides/bygges om slik at de blir større. Styret vil gjøre sitt beste for å organisere prosessen slik at den blir smidig for alle beboere. Beboere må regne med at det blir noe arbeid knyttet til flytting av eiendeler fra eksisterende boder.



Ringgatens Byggeselskap II AS  
- Saksfremlegg til ekstraordinær generalforsamling 11.11.2019

---

## Kapittel 3.4: Andres erfaringer

Loftsgruppen har innhentet dokumenter fra flere loftsutbygginger i andre borettslag i Oslo. Vi har også snakket med styret som forestod en tilsvarende loftsutbygging i Ila Kvartal IIA. De har dokumentert erfaringen sin grundig, og vi har fått kopi av oppsummeringen de leverte til sin generalforsamling i etterkant.

Flere av våre naboselskaper er også i ferd med å utrede mulighetene for salg av loftsareal. Loftsgruppen har derfor hatt møter med loftsgruppene i Ringgatens Byggeselskap III AS og i Dæhlenengen Byggeselskap AS som ligger mellom Fjellgata og Stockholmsgata. Vårt selskap er først ute med å ha saken oppe til behandling på en generalforsamling.

## Kapittel 3.5: Utbyggernes mulighet til å velge løsninger - avtale mellom aksjeselskapet og hver utbygger

Loftsgruppen foreslår at de som ønsker å bygge ut må inngå en avtale med selskapet der de aksepterer å følge alt av offentlig regelverk og vedtak, selskapets retningslinjer for utbygging, bruk av én hovedentreprenør med ansvarsrett, samt styrets uavhengige kontroll gjennom hele byggeperioden. Hvilke funksjoner hver enkelt utbygger vil bruke det nye arealet til (soverom, stue, bad osv.), bestemmer de selv. Våtrom i loftsareal vil sannsynligvis kreve at det legges forsterkninger i gulvet. Utforming av leiligheten bestemmes av utbyggeren innenfor de rammene generalforsamlingen og styret setter.

Hver enkelt utbygger må besørge presise tegninger som dokumenterer oppfyllelse av myndighetskrav. Tegningene vedlagt dette dokumentet er kun å betrakte som skisser.

Hvis utbyggeren ønsker å flytte eller rive vegger i den eksisterende leiligheten, så må dette søkes om og behandles av styret i tråd med selskapets vedtekter.

Styret skal ha kopier av all korrespondanse (brev, tegninger, etc) mellom utbyggeren og alle offentlige myndigheter, for eksempel Plan- og bygningsetaten. Ferdigattest sendes styret etter avsluttet prosjekt.

## Kapittel 3.6: Brannvarsling

Utbyggingen vil kreve en ny røykdetektor i loftsdelene av hver leilighet. Prisen er anslått til å være omtrent kr 12 500 per utvidede leilighet. Prisen inkluderer både detektoren og omprogrammering av systemet. Kostnadene for dette dekkes av utbyggeren, men styret velger hvilket firma som skal gjøre jobben. Prisen er hentet fra ENS AS som monterte systemet og som utfører de årlige kontrollene.



Ringgatens Byggeselskap II AS  
- Saksfremlegg til ekstraordinær generalforsamling 11.11.2019

---

## Kapittel 4: Økonomi

### Kapittel 4.1: Kostnader ved utbygging

BER har anslått at byggekostnadene er omtrent kr 49 600 per m<sup>2</sup> ved utbygging av loftene (fra side 9 i rapporten vedlegg 3). Dermed er stipulert byggekostnad for en utvidelse på 25 m<sup>2</sup> BRA kr 1 240 000.

Utbygger skal dekke alle kostnader ved utbyggingen, inkludert gebyrer ved godkjenning fra myndigheter, prosjektering og tegning, rigg og drift, rydding av fellesarealer og lignende.

Loftgruppen finner det naturlig at selskapet står for kostnadene knyttet til takprosjektet, uavhengig av om loftsutbyggingen blir noe av eller ikke. Dersom utbyggingen skjer samtidig som takprosjektet, vil utbyggeren også spare en del kostnader knyttet til rigg og drift, ettersom stillaset allerede er på plass.

Dersom forslaget blir vedtatt, vil styret undersøke hva det vil koste å etterisolere den delen av loftet som forblir fellesareal. Fordelen med å etterisolere hele loftet ved delvis utbygging er mindre varmetap og derfor mindre istappdannelse om vinteren.

### Kapittel 4.2: Salgspris for loftsarealene

I forbindelse med utredningen har loftgruppen hentet inn takst fra BER AS. Markedsverdien BER har kommet frem til er kr 18 850 per kvadratmeter BRA. Dette er dersom arealet selges med formål om å utvide eksisterende leiligheter. BER har gjennomført en grundig beregning av hvordan markedsprisen påvirker avkastningen for utbygger (hele denne kan leses på side 9-10 i rapporten som ligger i vedlegg 3).

Konklusjonen er følgende:

Normal direkteavkastning for utviklingsprosjekter i Oslo og omegn er beliggende i nivå 10-18 %. Direkteavkastningen som er beregnet over, beregnet til 14,7 %, er således i øvre del av dette intervallet.

Kjøpsprisen må settes slik at det blir fornuftig økonomi i utbyggingen for dem som kan bygge ut, slik at noen velger å gjøre dette. Ut i fra beregningene til BER er det god økonomi i å selge loftet til en kvadratmeterpris på kr 18 850.

Loftgruppen har sett på hva som er vanlig praksis i andre borettslag som har gjennomført tilsvarende utbygginger.

- I Ila Kvartal IIA valgte styret å sette salgspris til halvparten av den høyeste taksten de fikk. De tilbød da en salgspris på kr 9 000 per kvadratmeter BRA (dette var i 2015). De ga ingen argumentasjon for hvorfor dette ble gjort, annet enn at en av to takstmenn involvert anbefalte dette.
- Torshov kvartal 13 vedtok i 2017 en modell der kvadratmeterprisen økte med arealet. For areal mellom 21 og 30 m<sup>2</sup> lå prisen på kr 16 000 per m<sup>2</sup>.



Ringgatens Byggeselskap II AS

- Saksfremlegg til ekstraordinær generalforsamling 11.11.2019

- Borettslaget Theresesgt. 11 solgte sine loftsarealer til beboere med leilighet under loft til kr 17 760 per m<sup>2</sup> i 2018. Gjennomsnittlig markedspris for boliger på Bislett er høyere enn på Grünerløkka.

Taksten selskapet har fått på kr 18 850 er høyere enn samtlige eksempler loftsguppen har funnet. En salgspris på kr 16 965 per m<sup>2</sup> som er 10 % lavere enn anbefalingen fra BER, virker fornuftig både med tanke på direkteavkastning for utbyggeren og gevinst for selskapet som helhet. Det er også sammenlignbart med salgsprisen i andre borettslag de siste to årene. Dersom vi tar utgangspunkt i en salgssum på kr 16 965 per m<sup>2</sup>, blir direkteavkastningen etter BERs beregninger litt over 15 %.

Loftsguppen har gjort et regnestykke tilsvarende den fra BER som tar for seg fire ulike oppganger og kommet frem til lignende tall. Om direkteavkastningen ligger et sted mellom 15 og 16.6 %, så ligger den i det øvre sjiktet av det som er normalt for slike prosjekter i Oslo.

Under følger et regnestykke basert på tallene for utvalgte leiligheter med utbyggingsmulighet i selskapet. Dette er kun ment som eksempler, og faktiske beløp vil avvike.

Krogsveens oversikt for markedspris på leiligheter på Grünerløkka (79 452 kr/m<sup>2</sup>, oktober 2019) er benyttet til å finne markedspris for de nye mulige loftsarealene.

Dersom forslaget vedtas, anbefaler loftsguppen at de som er interessert i å bygge ut innhenter sin egen verdivurdering som tar for seg den leiligheten spesifikt. Byggekostnadene nedenfor er hentet fra rapporten til BER, men også disse kan variere, særlig hvis utbyggeren ønsker å gjøre noe av jobben selv.

<b>Byggekostnader per kvm BRA [kr]</b>	<b>49 600</b>
<b>+ Kjøpspris per kvm BRA [kr]</b>	<b>16 965</b>
<b>= Kostnad for utbygger per kvm BRA [kr]</b>	<b>66 565</b>

Utvalg av leiligheter i oppgangene:	11A	11D	CM12
Ca. økt bruksareal [kvm] på leiligheten som bygges ut	26,5	16,5	27,2
Beregnet verdistigning som følge av utbygging [kr]	2 105 478	1 310 958	2 161 094
- Markedsføringskostnader (2% avr.)	42 110	26 219	43 222
- Sum investert kapital [kr] (Byggekostnader + kjøpspris)	1 763 973	1 098 323	1 810 568
= Risiko/gevinst til utbygger [kr]	299 396	186 416	307 305
Direkteavkastning utbygger	16,6 %	16,6 %	16,6 %

I disse beregningene er samme markedsverdi per kvadratmeter lagt til grunn før og etter utbyggingen. Større leiligheter har normalt lavere markedsverdi per kvadratmeter, og loftsleiligheter har normalt høyere markedsverdi per kvadratmeter. Totalt sett vurderes derfor antagelsen om konstant markedsverdi per kvadratmeter som god nok.



Ringgatens Byggeselskap II AS  
- Saksfremlegg til ekstraordinær generalforsamling 11.11.2019

---

Fratrekk for 2 m<sup>2</sup> bodareal er ikke inkludert i *Sum investert kapital*. Eventuelle tillegg for utbyggeren, som brannvarsling og eventuell oppgradering av elektrisk anlegg, er heller ikke inkludert.

## Kapittel 4.2.1: Inntekter fra salg ved delvis utbygging

Tar man utgangspunkt i mulighetsstudien i vedlegg 2, er maksimumsarealet som kan bygges ut 402,6 kvadratmeter (hvis alt bygges ut). Ved delvis utbygging kan vi ta utgangspunkt i at halvparten av dette arealet kan selges. Vi bruker derfor 201 kvadratmeter som et estimat på det arealet som kan bygges ut dersom dette forslaget blir vedtatt.

For å beregne hvor mye selskapet kan tjene på salg av loftsarealer, må vi også trekke fra bodarealet som bygges inn i leilighetene (2 m<sup>2</sup> per leilighet). Dersom begge de to minste leilighetene i CM12 og 11D bygges ut, må vi trekke fra ytterligere 4 m<sup>2</sup>. For enkelhets skyld bruker vi eksempelet med én leilighet per oppgang som får bygge ut, altså åtte leiligheter.

Maksimumsarealet som kan selges: 201 m<sup>2</sup> - (8 x 2 m<sup>2</sup> bodareal) = 185 m<sup>2</sup>

Maksimumsinntekten fra salg av arealer: 185 m<sup>2</sup> x 16 965 kr/m<sup>2</sup> = kr 3 138 525

Det er urealistisk å anta at alle de som kan vil velge å bygge dersom forslaget om delvis utbygging går igjennom. Hvis fem av åtte som kan bygge ut velger å gjøre dette, for eksempel én per oppgang i Dælenenggata 11 A-E, så utgjør dette 115 m<sup>2</sup> salgbart areal (125 m<sup>2</sup> minus 10 m<sup>2</sup> som går til bodareal). Da ligger inntekten fra salg av areal på nærmere kr 1 951 000.

115 m<sup>2</sup> x 16 965 kr/m<sup>2</sup> = kr 1 950 975

Loftsgruppen har involvert noen av de som er interessert i å bygge ut i denne prosessen for å prøve å sikre at salgsprisen settes på riktig nivå og for å få tilbakemeldinger på om betingelsene for øvrig legger opp til at dette blir attraktivt å gjennomføre. Derfor virker det sannsynlig at noen vil velge å bygge ut dersom saken blir vedtatt.

## Kapittel 4.3: Felleskostnader for loftsarealene

Felleskostnadene i selskapet fordeles etter en fordelingsnøkkel som stammer fra byggeåret 1933. Areal er ikke den eneste bestemmende faktoren i hvordan felleskostnadene fordeles. Akkurat hva som ligger til grunn er dessverre ikke noe styret har kjennskap til.

Når vi deler dagens felleskostnader på arealet i leilighetene i øverste etasje, er det ikke store variasjoner i felleskostnadene per kvadratmeter. Leilighetene i øverste etasje betaler mellom kr 57 og kr 63 i felleskostnader per kvadratmeter i dag. Det er naturlig at dagens fordelingsnøkkel benyttes for å bestemme nye felleskostnader for leiligheter som bygges ut og får større areal. Satsen bestemmes av den eksisterende fordelingsnøkkelen.



Ringgatens Byggeselskap II AS  
- Saksfremlegg til ekstraordinær generalforsamling 11.11.2019

Antall aksjer bør også økes etter samme fordelingsprinsipp og loftsguppen foreslår at generalforsamlingen gir styret emisjonsfullmakt til forhøyelse av aksjekapitalen. I henhold til aksjelovens § 10-14 må det i en slik fullmakt settes en øvre ramme for antall aksjer kapitalen til selskapet skal økes med. Loftsguppen har regnet ut hvor mange aksjer som må tegnes dersom de leilighetene som kan kjøpe størst areal i hver oppgang gjør dette. Denne beregningen viser at kapitalforhøyelsen vil gjelde tegning av inntil 104 nye aksjer.

Under følger en tabell som viser hvor mye felleskostnadene øker per leilighet som kan bygge ut, økt antall aksjer, og nye felleskostnader sammenlagt. Tallene for arealet som kan bygges er basert på mulighetsstudien fra arkitekten og det største arealet hver leilighet kan bygge ut. Disse tallene kan justere seg noe etter endelig oppmåling av det nye arealet på loftet. De øvrige tallene er basert på videreføring av dagens fordelingsnøkkel for aksjer og felleskostnader.

Kolonnen totale felleskostnader inkluderer innbetaling til vedlikeholdsfondet og Internett som ikke er medregnet i kolonnene felleskostnader i dag og økning. Fratrukket for 2 m<sup>2</sup> innvendig bod er ikke tatt med i tabellen under.

Leiligheter i Dælenenggata 11:

Oppgang	Leilighet	Areal som kan bygges	Felleskostnader i dag	Økning	Totale felleskostnader	Dagens aksjer	Økt antall aksjer
D 11 A	H0401	26,5 m <sup>2</sup>	kr 3176	kr 1530	kr 5304	23	11
D 11 A	H0402	22,9 m <sup>2</sup>	kr 3176	kr 1322	kr 5096	23	10
D 11 B	H0401	25 m <sup>2</sup>	kr 3190	kr 1450	kr 5240	26	12
D 11 B	H0402	25,3 m <sup>2</sup>	kr 3176	kr 1461	kr 5235	26	12
D 11 C	H0401	25 m <sup>2</sup>	kr 3152	kr 1433	kr 5181	26	12
D 11 C	H0402	25,3 m <sup>2</sup>	kr 3152	kr 1450	kr 5198	26	12
D 11 D	H0401	16,5 m <sup>2</sup>	kr 2651	kr 972	kr 4160	17	6
D 11 D	H0402	21 m <sup>2</sup>	kr 3131	kr 1315	kr 5039	23	10
D 11 D	H0403	24,5 m <sup>2</sup>	kr 3152	kr 1404	kr 5152	26	12
D 11 E	H0401	24,7 m <sup>2</sup>	kr 3176	kr 1426	kr 5200	26	12
D 11 E	H0402	25 m <sup>2</sup>	kr 3176	kr 1444	kr 5218	26	12



Ringgatens Byggeselskap II AS  
- Saksfremlegg til ekstraordinær generalforsamling 11.11.2019

Leiligheter i Christian Michelsens gate:

Oppgang	Leilighet	Areal som kan bygges	Felleskostnader i dag	Økning	Totale felleskostnader	Dagens aksjer	Økt antall aksjer
CM10	H0401	25 m <sup>2</sup>	kr 3411	kr 1550	kr 5587	28	13
CM10	H0402	25 m <sup>2</sup>	kr 3411	kr 1550	kr 5587	28	13
CM12	H0401	27,2 m <sup>2</sup>	kr 3131	kr 1548	kr 5272	23	11
CM12	H0402	20,9 m <sup>2</sup>	kr 2609	kr 1212	kr 4353	17	8
CM12	H0403	17,8 m <sup>2</sup>	kr 2158	kr 1130	kr 3767	15	8
CM14	H0401	Denne kan ikke bygge ut grunnet vinklene på taket					
CM14	H0402	25 m <sup>2</sup>	kr 3435	kr 1561	kr 5625	28	13

## Kapittel 4.3.1: Inntekter fra felleskostnader

For enkelhets skyld regner vi her med økning i felleskostnader per kvadratmeter på kr 60 for utbygd loftsareal.

Utbyggere skal ikke betale felleskostnader for boden de bygger innvendig og vi regner derfor med en maksimal utbygging av 185 kvadratmeter BRA. Hvis åtte stykker bygger ut fører dette til økte inntekter fra felleskostnader på omtrent kr 11 100 per måned, eller kr 133 200 per år.

Igjen, vi kan ikke regne med at alle bygger ut selv om delvis utbygging vedtas. En utbygging vil gi inntekter et eller annet sted mellom kr 0 og kr 133 200 per år. Hvis fem av åtte velger dette, som i eksempelet i forrige delkapittel, så utgjør dette kr 6 900 i økte inntekter per måned, eller kr 82 800 per år.

$$115 \text{ m}^2 \times 60 \text{ kr/m}^2 = \text{kr } 6\,900$$

Til sammenligning har selskapet kr 226 500 i inntekter per måned fra felleskostnader i dag. Da er Internett, nedbetaling på balkonglån og innskudd til vedlikeholdsfondet trukket fra.

## Kapittel 4.4: Kostnader knyttet til takprosjektet

Styret har allerede fått mandat til å ta opp et lån på inntil kr 10 000 000 for å gjennomføre takprosjektet. Styret har undersøkt hva dette betyr for selskapets kostnader og vurdert om selskapets felleskostnader må økes som en konsekvens av dette. Videre har det blitt undersøkt hvordan et salg av loftsarealer vil påvirke dette lånet.



Ringgatens Byggeselskap II AS  
- Saksfremlegg til ekstraordinær generalforsamling 11.11.2019

---

Dagens lånebetingelser:

- kr 8 458 300 i lån
- Gjenstående nedbetalingstid: 13,5 år
- Rente: 3,25 % p.a.
- Månedlig terminbeløp: kr 63 850

Ettersom det er lurt å regne med en renteøkning i fremtiden, legger vi til grunn en rente på 3,75 % i beregningen videre. Norges Bank satte nettopp opp styringsrenten, og det er derfor stor sannsynlighet for at også renten på aksjeselskapets lån kan øke. For å få et riktigere sammenligningsgrunnlag har vi derfor justert renten på dagens lån til 3.75 % i beregningen som følger:

Dagens lånebetingelser (rente justert til 3.75 %)

- kr 8 458 300 i lån
- Gjenstående nedbetalingstid: 13,5 år
- Rente: 3,75 % p.a.
- Månedlig terminbeløp: kr 65 800

I beregningen under er følgende betingelser satt:

- det eksisterende lånet refinansieres
- vi tar opp et nytt lån på kr 10 000 000
- vi øker nedbetalingstiden til 30 år
- vi regner med en rente på 3,75 %

Nye lånebetingelser:

- kr 18 458 300 i lån
- Nedbetalingstid: 30 år
- Rente: 3,75 % p.a.
- Månedlig terminbeløp: kr 84 880

Det nye lånet vil ha månedlige terminbeløp som er kr 19 080 høyere enn lånet vi betaler ned på i dag justert til samme rentesats. Dersom dette beløpet deles likt på alle leilighetene (74 stk) gir det kr 258 i økte kostnader for selskapet per enhet per måned. Det er sannsynlig at felleskostnadene må økes tilsvarende.

Nedbetaling på lånet følger fordelingsnøkkelen, og den vil derfor i realiteten ikke fordeles jevnt på alle enheter slik det forutsettes i dette regnestykket. Regnestykket gir likevel et inntrykk av hva et økt lån betyr i økte felleskostnader for beboerne.

Hvis forslaget vedtas og fem av åtte velger å bygge ut, får vi inn nesten kr 2 000 000 i inntekter fra salg av areal. (se kap. 4.2.1).



Ringgatens Byggeselskap II AS  
- Saksfremlegg til ekstraordinær generalforsamling 11.11.2019

---

Det nye lånet kan da se slik ut:

Lånebetingelser ved salg av 115 m<sup>2</sup>:

- kr 16 458 300 mill i lån
- Nedbetalingstid: 30 år
- Rente: 3,75 % p.a.
- Månedlig terminbeløp: kr 75 680

Dersom vi kan redusere mengden lån vi tar opp til kr 8 000 000, blir terminbeløpet per måned nærmere kr 75 700. Altså kr 9 900 mer enn dagens terminbeløp justert til samme rente. Hvis vi da også får inn kr 6 900 mer i felleskostnader per måned fra de utvidede leilighetene, er det sannsynlig at vi kan klare oss med en veldig liten eller ingen økning i felleskostnadene når vi tar opp lån til takprosjektet.

Jo flere som bygger ut, desto nærmere kommer vi at de økte felleskostnadene dekker avdragene på lånet. Uansett om tre eller fem bygger ut, betyr et redusert lån et mindre behov for økning i felleskostnader.

## Kapittel 4.5: Utgifter for aksjeselskapet

Loftsgruppen har holdt seg ganske nøyaktig til budsjettet som ble foreslått på generalforsamlingen i mai (kr 100 000). Kostnadene til arkitektene ble kr 75 000 og loftsgruppen har brukt kr 30 000 på takst og bistand fra OBOS. Dette inkluderer utgifter til takst og arkitekt bestilt av den tidligere loftsgruppen.

Dersom det blir et utbyggingsprosjekt, vil det påløpe ekstra utgifter forbundet med dette. For eksempel kostnader forbundet med juridisk hjelp til utforming av kontrakter og byggteknisk rådgivning videre i prosessen.

Selskapet vil også dekke eventuelle kostnader forbundet med bygging av nye boder, noe som er anslått vil koste ca 5000 kr per bod i gjennomsnitt. Bodene er en del av fellesarealene og selskapets ansvar å vedlikeholde. Det er derfor naturlig at det er selskapet som bekoster denne delen av ombyggingen.

## Kapittel 5: Valg av hvem som får bygge ut

Dersom generalforsamlingen vedtar delvis utbygging, og det er flere som ønsker å bygge ut i en oppgang, velges den som får lov til å bygge ut ved loddrekning arrangert av styret. Det kan gis adgang til at 2 leiligheter bygger ut i Christian Michelsens gate 12 og i Dælenenggata 11 D. Dette er kun aktuelt for de to minste leilighetene i disse oppgangene.

Å bruke loddrekning når flere vil bygge ut, sikrer at alle får lik mulighet.



Ringgatens Byggeselskap II AS  
- Saksfremlegg til ekstraordinær generalforsamling 11.11.2019

## Kapittel 6: Fremdrift i utbyggingen

For å få til gode prosjekter er det viktig at utbyggerne får tilstrekkelig tid til å planlegge. Det er derfor viktig at det ikke blir satt frister for fremdrift som fordyrer prosjektet eller skaper andre unødige ulemper. De som ikke skal bygge ut, har interesse av at utbygging skjer innen rimelig tid, og at utbygging er mest mulig samkjørt med takprosjektet.

For å sikre at disse fristene holdes er det hensiktsmessig at styret kan forholde seg til samme eier frem til ferdigattesten foreligger. Derfor anbefaler loftsgruppen at det ikke åpnes for at leiligheter selges med utbyggingsmulighet. Hvis den som får utbyggingsmulighet ikke overholder fristene som settes av styret, eller hvis leiligheten skal selges, foreslås det at muligheten til å bygge ut faller bort for vedkommende, og at den/de tapende part(er) i loddtrekningen får anledning til å bygge ut. Detaljene rundt dette presiseres i forslaget i kapittel 9.

Fremdriftsplanen skal sørge for at loftsutbyggingen kan samkjøres med takprosjektet i størst mulig grad.

- De som ønsker å bygge ut må sende inn søknad til styret per e-post innen 01.01.2020.
- Styret avklarer hvem av beboerne som skal få tillatelse til å bygge ut, se kapittel 5. Loddtrekningen skjer på første ordinære styremøte etter nyttår. Beskjed om hvem som får bygge ut kommer senest 17.01.2020.
- Utbygger signerer kjøpekontrakt med styret og betaler depositum innen 01.03.2020. Depositumet tilsvarer 10 % av kjøpesummen. Tegningene fra arkitekten i vedlegg 1 brukes som utgangspunkt. Dersom depositumet ikke er betalt innen fristen faller retten til å bygge ut bort, og eventuell tapende part i loddtrekningen får muligheten til å bygge ut. Denne parten må da betale depositum innen 01.04.2020.
- Styret godkjenner endelige planer før søknad sendes av utbygger til Plan- og bygningsetaten.
- Søknad til Plan- og bygningsetaten må være sendt innen tre måneder etter at beboeren(e) har fått rett til å bygge ut.
- Når tillatelse fra Plan- og bygningsetaten foreligger, kan utbyggingen starte. Utbyggeren betaler på dette tidspunktet 90 % av forventet kjøpesum, depositumet trekkes fra.
- Innvendig søknadspliktig byggearbeid som ikke krever stillas må starte innen fire måneder fra godkjenning er gitt fra kommunen.
- Utvendig byggearbeid som krever stillas gjennomføres samtidig med restaureringen av taket i regi av styret.
- Ferdigattest på søknadspliktig arbeid skal foreligge senest seks måneder etter byggestart. Dette anslås av fagfolk å være romslig tid i de fleste tilfeller. Resterende kjøpesum betales når ferdigattest foreligger og det utbygde arealet er ferdig oppmålt av godkjent takstmann.

Det vil dermed ta totalt ca. 2 år fra et vedtak på ekstraordinær generalforsamling eventuelt fattes til utbyggingen er ferdig, hvis kommunen bruker et halvt år på å behandle søknad og beboerne bruker tiden frem til fristene.



Ringgatens Byggeselskap II AS  
- Saksfremlegg til ekstraordinær generalforsamling 11.11.2019

---

Dersom fristene ikke overholdes, vil depositumet være aksjeselskapets og retten til å bygge ut vil falle bort. Dette anses som en akseptabel forsikring mot at beboere "sikrer seg" utbyggingsrett uten å ha seriøs hensikt om å bygge ut, og dermed blokkerer naboens mulighet. I slike tilfeller vil retten til å bygge ut gå til naboen, hvis denne vil bygge ut. Depositumet skal også dekke de utgiftene aksjeselskapet har til prosessen.

Loftgruppen foreslår at styret kan forlenge fristene når det er særlige grunner til det. Særlige grunner her er personlige forhold som beboeren ikke kunne forutse, og som gjør det rimelig å forlenge frister.

## Kapittel 7: Videre prosess

Dersom generalforsamlingen vedtar utbygging, vil styret, sammen med jurister, utforme avtaler med utbyggerne. Vedtaket på generalforsamlingen er ment å dekke alle spørsmål generalforsamlingen har interesse i å avgjøre. Det er derfor ikke tenkt at avtalene med utbyggerne eller andre dokumenter skal behøve behandling på senere generalforsamling. Styret vil orientere om utbyggingen i årsberetninger og generalforsamlinger, slik som for andre saker. Avtalene med utbyggerne vil inneholde bestemmelser om informasjon underveis i planlegging og bygging, til beboerne i den oppgangen det gjelder og til styret.

Det er nødvendig å ha rammer for hvilke tider det kan foregå arbeid. Det er rimelig å tillate arbeid på lørdager, og da mener styret en avveining mellom utbyggers og beboernes interesser betyr at tiden fra 10 til 16 er tilstrekkelig for støyende arbeid. På hverdager vil arbeid tillates mellom 07 og 18.

## Kapittel 8: Senere utbygging

Loftgruppens forslag til fremdrift innebærer at utbyggingen er ferdig i løpet av 2021 dersom alt går etter planen. Eventuell utbygging av gjenstående loft etter dette må vedtas på nytt, og senere generalforsamlinger vil da stå fritt til å bestemme rammene for nye utbygginger.

Loftgruppen mener en slik fremgangsmåte er viktig for å ivareta hensynet til at byggeperioden samles mest mulig og redusere belastningen av utbygging for øvrige beboere.



Ringgatens Byggeselskap II AS  
- Saksfremlegg til ekstraordinær generalforsamling 11.11.2019

## Kapittel 9: Forslag til behandling

Loftgruppen foreslår at areal på loftene kan selges til beboere med leilighet under loft med følgende forutsetninger.

### Forslag som gjelder utbyggingen:

1. Én leilighet i øverste etasje i hver av oppgangene får anledning til å bygge ut. Det kan gis adgang til at to leiligheter bygger ut i Christian Michelsens gate 12 og i Dælenenggata 11 D. Dette er kun aktuelt for de to minste leilighetene i disse oppgangene.
2. Dersom flere i en oppgang ønsker å bygge ut, arrangerer styret loddtrekning for å bestemme hvem som får mulighet til å bygge ut.
3. Leiligheter som bygger ut, skal bygges ut loddrett ovenfor med like stort gulvareal på loftet som i eksisterende etasje. I de oppgangene der det er tre leiligheter i øverste etasje, kan styret vurdere andre løsninger dersom de to minste leilighetene ønsker dette.
4. For dem som ikke bygger ut skal det totale bodarealet etter utbygging være likt det totale bodarealet før utbyggingen startet. For utbyggere vil myndighetskravet på 5 m<sup>2</sup> dekkes av eksisterende kjellerbod og innvendig bod. Styret får mandat til å fordele bodarealene.
5. Salgspris for loftsarealet skal være kr 16 965 per kvadratmeter BRA, oppmålt iht. NS 3940:2012.
6. Utbyggere får fratrukk på 2 m<sup>2</sup> for boden de bygger inn i egen leilighet. Det beregnes heller ikke felleskostnader for dette arealet. Dermed dekkes kravet til 5m<sup>2</sup> som stilles av TEK17.
7. De som ønsker å bygge ut må sende inn søknad til styret per e-post innen 01.01.2020.
8. De som får tilsagn må betale 10 % av kjøpesummen i depositum innen 01.03.2020. Fristen settes til 01.04.2020 for den som får tilsagn etter 01.03.2020 som følge av at en annen trakk seg eller misligholdt fristen. Utbyggere skriver under på kjøpekontrakt med selskapet der de aksepterer å følge selskapets retningslinjer for utbygging.
9. Utbyggingstillatelsen følger søkeren og ikke leiligheten frem til kjøpesummen i punkt 12 er betalt.
10. Utbyggeren forbereder søknad om byggetillatelse. Denne skal behandles av styret og godkjennes før den oversendes Plan- og bygningsetaten.
11. Søknad til Plan- og bygningsetaten må være sendt innen tre måneder etter at beboeren har fått tilsagn til å bygge ut.
12. Når tillatelse fra Plan- og bygningsetaten foreligger, kan byggingen starte. Kjøpesummen forfaller til betaling innen 30 dager etter at tillatelse foreligger, og baserer seg på 90 % av forventet BRA ved kontraktsinngåelse, depositumet trekkes fra.
13. Innvendig søknadspiktig byggearbeid som ikke krever stillas må starte innen fire måneder fra godkjenning er gitt av kommunen.
14. Utvendig byggearbeid som krever stillas gjennomføres samtidig med restaureringen av taket i regi av styret.



Ringgatens Byggeselskap II AS

- Saksfremlegg til ekstraordinær generalforsamling 11.11.2019

15. Ferdigattest på søknadspliktig arbeid skal foreligge senest seks måneder etter byggestart. Resterende kjøpesum betales når ferdigattest foreligger og utbygget areal er ferdig oppmålt av godkjent takstmann.
16. Styret kan forlenge fristene når det er særlige grunner til det.
17. Dagbøter begynner å løpe dersom ferdigattest ikke foreligger innen 6 måneder etter byggestart og ingen særlige forhold tilsier utsettelse. Dagbøtene er på kr 500 og tilfaller selskapet.
18. Felleskostnader for arealene som selges settes til gjennomsnittlig felleskostnad per kvadratmeter ved kontraktsinngåelse for leiligheten som bygges ut og følger den eksisterende fordelingsnøkkelen. Det samme gjelder nye aksjer. Felleskostnader for dette arealet skal betales fra og med måneden etter at kjøpesummen i punkt 12 er betalt.
19. Utbyggeren dekker kostnaden med brannverntiltak pålagt av myndighetene i forbindelse med utbyggingen.
20. Utbyggeren bekoster alt arbeid i forbindelse med flytting og eventuell oppgradering av kabler og det elektriske anlegget som følge av utbyggingen.
21. Når reklamasjonstiden for byggearbeidet i de nybygde arealene er utløpt, er fordelingen av vedlikeholdsansvar for de nye arealene slik som for øvrige arealer i henhold til vedtektene.
22. Aksjeselskapets ordensregler skal følges under utbyggingen, slik at naboene ikke forstyrres unødig. Fordi byggearbeidet skal foregå over tid, begrenses tidspunktene for støyende arbeid ytterligere i denne perioden. Støyende arbeid kan utføres fra 10 til 16 på lørdager og fra 7 til 18 på hverdager.
23. Utbyggeren plikter å foreta løpende rengjøring av trapper og fellesarealer som er berørt av utbyggingen. Om nødvendig må rengjøring foretas daglig. Materialer, verktøy og lignende må ikke oppbevares i trapperom eller i fellesarealene.
24. Når utbyggingen etter dette vedtaket er fullført, kan det ikke tildeles ny rett til å bygge ut uten nytt vedtak fra generalforsamlingen.

## **Forslag som gjelder kapitalforhøyelsen:**

Styret tildeles fullmakt til kapitalforhøyelse i henhold til aksjeloven § 10-14 på følgende vilkår:

1. Aksjekapitalen kan forhøyes med inntil NOK 10.400 ved utstedelse av inntil 104 aksjer, hver pålydende NOK 100. Forhøyelse innenfor denne rammen kan skje ved en eller flere emisjoner, etter styrets beslutning.
2. Fullmakten gjelder i 24 måneder fra generalforsamlingsdagen.
3. Fullmakten omfatter ikke kapitalforhøyelse mot aksjeinnskudd i andre eiendeler enn penger eller på andre særlige tegningsvilkår.
4. Aksjeeiernes fortrinnsrett til å tegne aksjer etter aksjeloven §10-4 fravikes.
5. Fullmakten gjelder ikke beslutning om fusjon.
6. Styret kan inngå og gjennomføre de avtaler som er nødvendige i tilknytning til salget av loftsarealene og utvidelse av eksisterende leiligheter.
7. Nye aksjer får samme rettigheter og plikter fra tegningen som de øvrige av selskapets aksjer.
8. Styret kan foreta de vedtektsendringer som måtte bli nødvendige som følge av kapitalforhøyelser som skjer med hjemmel i fullmakten.



Ringgatens Byggeselskap II AS  
- Saksfremlegg til ekstraordinær generalforsamling 11.11.2019

---

**Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen vedtar salg av loftsarealene i henhold til punktene foreslått i kapittel 9. Styret tildeles fullmakt til kapitalforhøyelse i henhold til aksjelovens § 10-14 etter vilkårene foreslått i samme kapittel.

**Styrets innstilling:** Stemmetegn JA

## Kapittel 10: Vedlegg

Vedlegg 1 - Saksfremlegg og vedtak om loftsutredning fra generalforsamlingen i 2019

Vedlegg 2 - Mulighetsstudie av HGZ Arkitektur AS

Vedlegg 3 - Takst og beregninger fra BER



**Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Ringgatens Byggeselskap II AS**

---

Møtedato: 11.11.2019

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: D20 Sykkelhub, Dælenggata 20 A

Til stede: 34 aksjonærer, 13 representert ved fullmakt, totalt 47 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Siren E. Skallist

Møtet ble åpnet av Mai J. Butters Amundsen

---

**1 Konstituering**

**A Valg av møteleder**

Som møteleder ble Siren E. Skallist foreslått.

**Vedtak:** Valgt

**B Godkjenning av de stemmeberettigede**

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

**Vedtak:** Vedtatt.

**C Valg av en til å føre protokoll og minst en møtedeltaker som protokollvitne**

Til å føre protokoll ble Siren E. Skallist foreslått, og som protokollvitne ble Beate Johnsen og Anders M. Jacobsen foreslått.

**Vedtak:** Valgt

**D Godkjenning av møteinnkallingen**

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak:** Godkjent.

---

## 2 Forslag

- A Salg av loftsarealer til utvidelse av leiligheter i øverste etasje og kapitalforhøyelse.  
*Se innkalling for fullstendig saksfremlegg.*

Loftgruppen foreslår at areal på loftene kan selges til beboere med leilighet under loft med følgende forutsetninger:

### Forslag som gjelder utbyggingen:

1. Én leilighet i øverste etasje i hver av oppgangene får anledning til å bygge ut. Det kan gis adgang til at to leiligheter bygger ut i Christian Michelsens gate 12 og i Dælenenggata 11 D. Dette er kun aktuelt for de to minste leilighetene i disse oppgangene.
2. Dersom flere i en oppgang ønsker å bygge ut, arrangerer styret loddtrekning for å bestemme hvem som får mulighet til å bygge ut.
3. Leiligheter som bygger ut, skal bygges ut loddrett ovenfor med like stort gulvareal på loftet som i eksisterende etasje. I de oppgangene der det er tre leiligheter i øverste etasje, kan styret vurdere andre løsninger dersom de to minste leilighetene ønsker dette.
4. For dem som ikke bygger ut skal det totale bodarealet etter utbygging være likt det totale bodarealet før utbyggingen startet. Styret får mandat til å fordele bodarealene. For utbyggere vil kjellerboden måles opp av styret etter tilsagn om utbygging er gitt. Dette vil avgjøre om kjellerboden er stor nok, eller om det i tillegg må bygges innvendig bod. ~~For dem som ikke bygger ut skal det totale bodarealet etter utbygging være likt det totale bodarealet før utbyggingen startet. For utbyggere vil myndighetskravet på 5 m<sup>2</sup> dekkes av eksisterende kjellerbod og innvendig bod. Styret får mandat til å fordele bodarealene.~~
5. Salgspris for loftsarealet skal være kr 16 965 per kvadratmeter BRA, oppmålt iht. NS 3940:2012.
6. Dersom det er behov for å dekke myndighetskravet til bodareal med en innvendig bod i tillegg til kjellerboden vil utbyggere få fratrukk i salgssummen for det antallet m<sup>2</sup> de mangler i kjelleren, rundet opp til nærmeste hele kvadratmeter. Det beregnes ikke felleskostnader for dette arealet. ~~Utbyggere får fratrukk på 2 m<sup>2</sup> for boden de bygger inn i egen leilighet. Det beregnes heller ikke felleskostnader for dette arealet. Dermed dekkes kravet til 5m<sup>2</sup> som stilles av TEK17.~~
7. De som ønsker å bygge ut må sende inn søknad til styret per e-post innen 01.01.2020.
8. De som får tilsagn må betale 10 % av kjøpesummen i depositum innen 01.03.2020. Fristen settes til 01.04.2020 for den som får tilsagn etter 01.03.2020 som følge av at en annen trakk seg eller misligholdt fristen. Utbyggere skriver under på kjøpekontrakt med selskapet der de aksepterer å følge selskapets retningslinjer for utbygging.
9. Utbyggingstillatelsen følger søkeren og ikke leiligheten frem til kjøpesummen i punkt 12 er betalt.
10. Utbyggeren forbereder søknad om byggetillatelse. Denne skal behandles av styret og godkjennes før den oversendes Plan- og bygningsetaten.
11. Søknad til Plan- og bygningsetaten må være sendt innen tre måneder etter at beboeren har fått tilsagn til å bygge ut.
12. Når tillatelse fra Plan- og bygningsetaten foreligger, kan byggingen starte. Kjøpesummen forfaller til betaling innen 30 dager etter at tillatelse foreligger, og baserer seg på 90 % av forventet BRA ved kontraktsinngåelse, depositumet trekkes fra.



13. Innvendig søknadspliktig byggearbeid som ikke krever stillas må starte innen fire måneder fra godkjennelse er gitt av kommunen.
14. Utvendig byggearbeid som krever stillas gjennomføres samtidig med restaureringen av taket i regi av styret.
15. Ferdigattest på søknadspliktig arbeid skal foreligge senest seks måneder etter byggestart. Resterende kjøpesum betales når ferdigattest foreligger og utbygget areal er ferdig oppmålt av godkjent takstmann.
16. Styret kan forlenge fristene når det er særlige grunner til det.
17. Dagbøter begynner å løpe dersom ferdigattest ikke foreligger innen 6 måneder etter byggestart og ingen særlige forhold tilsier utsettelse. Dagbøtene er på kr 500 og tilfaller selskapet.
18. Felleskostnader for arealene som selges settes til gjennomsnittlig felleskostnad per kvadratmeter ved kontraktsinngåelse for leiligheten som bygges ut og følger den eksisterende fordelingsnøkkelen. Det samme gjelder nye aksjer. Felleskostnader for dette arealet skal betales fra og med måneden etter at kjøpesummen i punkt 12 er betalt.
19. Utbyggeren dekker kostnaden med brannverntiltak pålagt av myndighetene i forbindelse med utbyggingen.
20. Utbyggeren bekoster alt arbeid i forbindelse med flytting og eventuell oppgradering av kabler og det elektriske anlegget som følge av utbyggingen.
21. Når reklamasjonstiden for byggearbeidet i de nybygde arealene er utløpt, er fordelingen av vedlikeholdsansvar for de nye arealene slik som for øvrige arealer i henhold til vedtektene.
22. Aksjeselskapets ordensregler skal følges under utbyggingen, slik at naboene ikke forstyrres unødig. Fordi byggearbeidet skal foregå over tid, begrenses tidspunktene for støyende arbeid ytterligere i denne perioden. Støyende arbeid kan utføres fra 10 til 16 på lørdager og fra 7 til 18 på hverdager.
23. Utbyggeren plikter å foreta løpende rengjøring av trapper og fellesarealer som er berørt av utbyggingen. Om nødvendig må rengjøring foretas daglig. Materialer, verktøy og lignende må ikke oppbevares i trapperom eller i fellesarealene.
24. Når utbyggingen etter dette vedtaket er fullført, kan det ikke tildeles ny rett til å bygge ut uten nytt vedtak fra generalforsamlingen.



## **Forslag som gjelder kapitalforhøyelsen:**

Styret tildeles fullmakt til kapitalforhøyelse i henhold til aksjeloven § 10-14 på følgende vilkår:

1. Aksjekapitalen kan forhøyes med inntil NOK 10.400 ved utstedelse av inntil 104 aksjer, hver pålydende NOK 100. Forhøyelse innenfor denne rammen kan skje ved en eller flere emisjoner, etter styrets beslutning.
2. Fullmakten gjelder i 24 måneder fra generalforsamlingsdagen.
3. Fullmakten omfatter ikke kapitalforhøyelse mot aksjeinnskudd i andre eiendeler enn penger eller på andre særlige tegningsvilkår.
4. Aksjeeiernes fortrinnsrett til å tegne aksjer etter aksjeloven §10-4 fravikes.
5. Fullmakten gjelder ikke beslutning om fusjon.
6. Styret kan inngå og gjennomføre de avtaler som er nødvendige i tilknytning til salget av loftsarealene og utvidelse av eksisterende leiligheter.
7. Nye aksjer får samme rettigheter og plikter fra tegningen som de øvrige av selskapets aksjer.
8. Styret kan foreta de vedtektsendringer som måtte bli nødvendige som følge av kapitalforhøyelser som skjer med hjemmel i fullmakten.

### **Forslag til vedtak:**

Generalforsamlingen vedtar salg av loftsarealene i henhold til punktene foreslått i kapittel 9. Styret tildeles fullmakt til kapitalforhøyelse i henhold til aksjelovens § 10-14 etter vilkårene foreslått i samme kapittel.

**Endringsforslag fra Michael Brøndbo** (vedlagt i sin helhet til denne protokollen)

### **Forslag om å erstatte styrets forslag punkt 1:**

Leiligheter i øverste etasje i alle oppgangene unntatt Chr Michelsens gate 14 år anledning til å bygge ut.

*Se forslag vedlagt for begrunnelse.*

### **Forslag om å erstatte styrets forslag punkt 4:**

For dem som ikke bygger ut, skal det totale bodarealet etter utbygging dekke myndighetskravet til 5 m<sup>2</sup>. Loftsboden faller bort på grunn av utbygging. Loftsbodene er i gjennomsnitt 3 m<sup>2</sup> BRA. Beboere får kompensasjon for tapt loftsbod på kr 50 985 (3 m<sup>2</sup> x kr 16 965). Utbyggere får ikke kompensasjon for tapt loftsbod. Beboere vil få skriftlig varsel 1 måned før boden må tømmes. Kompensasjonen for tapt bodareal utbetales innen en måned etter fristen for tømning av bodene. Styret får mandat til å fordele bodarealene. For utbyggere vil kjellerboden måles opp av styret etter tilsagn om utbygging er gitt. Dette vil avgjøre om kjellerboden er stor nok, eller om det i tillegg må bygges innvendig bod.

*Se forslag vedlagt for begrunnelse og økonomi.*



Ringgatens Byggeselskap II AS

**Forslag om å erstatte styrets forslag punkt 6:**

Dersom det er behov for å dekke myndighetskravet til bodareal med en innvendig bod i tillegg til kjellerboden vil utbyggere få fratrukk i salgssummen for det antallet m<sup>2</sup> de mangler i kjelleren, rundet opp til nærmeste hele kvadratmeter. Det beregnes ikke felleskostnader for dette arealet.

**Endringsforslag til styrets forslag som gjelder kapitalforhøyelsen:**

**Til punkt 1:**

Erstatt «NOK 10.400» med «NOK 18.700» og «inntil 104 aksjer» med «inntil 187 aksjer».

**Votering**

Det ble først votert over forslag 2 A inkludert endringsforslag for punkt 4 og 6 ved skriftlig votering.

For: 38            Mot: 9

Det ble deretter votert over forslag 2 B ved skriftlig votering.

For: 21            Mot: 26

**Vedtak:** Forslag 2 A, delvis utbygging av loft, ble vedtatt med 2/3 flertall.

---

Møtet ble hevet kl.: 19.15. Protokollen signeres av

Siren E. Skallist/s/  
Møteleder

Siren E. Skallist/s/  
Fører av protokollen

Beate Johnsen/s/  
Protokollvitne

Anders M. Jacobsen/s/  
Protokollvitne



## B) Endringsforslag - forslag om full utbygging

Forslagsstiller: Michael Brøndbo, Christian Michelsens gate 10.

### Til punkt 1 (erstatte hele):

Leiligheter i øverste etasje i alle oppgangene unntatt Christian Michelsens gate 14 får anledning til å bygge ut.

### Begrunnelse:

I Christian Michelsens gate 14 er det en leilighet som ikke har mulighet til å bygge ut grunnet takets utforming.

### Til punkt 4 (erstatte hele):

For dem som ikke bygger ut, skal det totale bodarealet etter utbygging dekke myndighetskravet til 5 m<sup>2</sup>. Loftsboden faller bort på grunn av utbygging. Loftsbodene er i gjennomsnitt 3 m<sup>2</sup> BRA. Beboere får kompensasjon for tapt loftsbod på kr 50 985 (3 m<sup>2</sup> x kr 16 965). Utbyggere får ikke kompensasjon for tapt loftsbod. Beboere vil få skriftlig varsel 1 måned før boden må tømmes. Kompensasjonen for tapt bodareal utbetales innen en måned etter fristen for tømning av bodene. Styret får mandat til å fordele bodarealene. For utbyggere vil kjellerboden måles opp av styret etter tilsagn om utbygging er gitt. Dette vil avgjøre om kjellerboden er stor nok, eller om det i tillegg må bygges innvendig bod.

### Begrunnelse:

Styret/loftsgruppen har fått gjennomført en omfattende utredning av mulige disponeringer av loftsarealet i selskapet. Det har imidlertid vist seg at grunnlaget for avgjørelsen om at full utbygging ikke var et reelt alternativ var feil.

Derfor mener jeg generalforsamlingen må få anledning til å ta direkte stilling til en fullstendig loftsutbygging. Samtidig er det helt naturlig at folk er skeptiske til å miste noe av lagringsplassen sin. Det er et uomtvistelig gode, og bør ikke reduseres uten kompensasjon.

Jeg foreslår derfor to ting: At alle leiligheter under loft får muligheten til å bygge ut, og at boenheter får økonomisk kompensasjon for loftsbodene de mister. Jeg foreslår at gjennomsnittlig BRA for loftsbodene legges til grunn.

Jeg foreslår også at noe av inntekten fra salget av loftsarealene bør øremerkes tiltak for å gjøre kjellerne tryggere. Noen kjellere trenger også ytterligere sikring mot fuktskader. Jeg har forstått at styret har planlagt utbedring av dreneringen i bakgården vår/sommer 2020.

Forslaget vil gå ut over selskapets bunnlinje, men vil være rettfærdig, siden beboere oppgir noe av sitt disponible areal til fellesskapets beste.

### Økonomi

Totalsalgssummen for et fullstendig salg av loftet er kr 6,8 millioner (402 m<sup>2</sup> \* kr 16 965) .

Totalsalgssummen ved delvis utbygging er halvparten av dette.

I et scenario med full utbygging der alle 17 som kan bygge ut velger å gjøre dette vil selskapet måtte kompensere 57 beboere for 3 m<sup>2</sup> med tapt bodareal på loftet. Dette utgjør kr 2 900 000.

Full utbygging vil i tillegg medføre betydelig økte årlige fellesinntekter. Økte felleskostnader er potensielt kr 23 758 per måned hvis alle som kan bygge ut, velger å bygge ut (tabellen på side



10 i utredningen er lagt til grunn). På årsbasis utgjør dette kr 285 100. Til sammenligning vil maksimal delvis utbygging føre til økte inntekter fra felleskostnader på omtrent kr 11 100 per måned, eller kr 133 200 per år.

Utredningen fra loftsgruppen legger frem at det er realistisk å tenke seg at utbyggere i fem av åtte oppganger vil velge å bygge ut hvis delvis utbygging blir vedtatt. Gitt dette er totalsalgssummen ved delvis utbygging kr 2 270 000 (de nye opplysningene om at kjellerbodene dekker bodkravet til TEK17 er tatt med). Hvis fem av åtte velger å bygge ut utgjør dette kr 6 900 i økte inntekter fra felleskostnader per måned, eller kr 82 800 per år.

Hvis tilsvarende prosent (62 %) velger å bygge ut ved full utbygging er totalsalgssummen for loftsarealet kr 4 230 000. Hvis 62 % velger å bygge ut vil kompensasjonen for tapte bodarealer på loftet komme på kr 1 798 000. Når dette er betalt vil selskapet sitte igjen med kr 2 432 000 som kan gå mot takprosjektet og utbedring av kjellerne. Hvis 62 % velger å bygge ut utgjør dette kr 14 700 i økte inntekter fra felleskostnader per måned, eller kr 176 700 per år. Dette utgjør en 5,6 % økning i selskapets inntekter.

I en tenkt situasjon hvor den enkelte beboer ikke ble kompensert for bortfall av loftsbod, er det relativt åpenbart at full utbygging vil vært en god investering for selskapet som helhet. Selskapet vil naturlig nok tjene mer penger på salget hvis beboerne ikke kompenseres direkte, men det finnes samtidig gode argumenter for kompensasjon. I praksis blir det et spørsmål om beboerne ønsker å ta ut gevinsten av salget med en gang, eller over tid i form av lavere gjeld i selskapet.

Uansett bør beboerne gjennom generalforsamlingen få muligheten til å avgjøre om de ønsker å takke nei til disse inntektene, enten det er snakk om kompensasjon til den enkelte eller felleseffekten av full (eller økt) utbygging, i form av direkte salgsinntekter og den indirekte effekten på inntekter fra felleskostnader.

#### **Til punkt 6 (erstatte hele)**

Dersom det er behov for å dekke myndighetskravet til bodareal med en innvendig bod i tillegg til kjellerboden vil utbyggere få fratrukk i salgssummen for det antallet m<sup>2</sup> de mangler i kjelleren, rundet opp til nærmeste hele kvadratmeter. Det beregnes ikke felleskostnader for dette arealet.

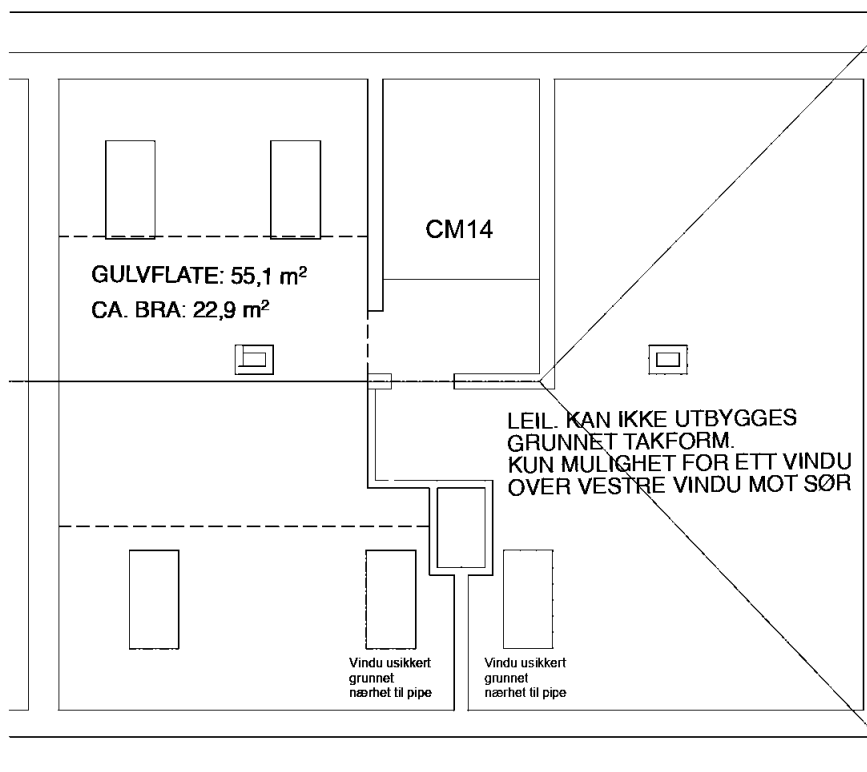
#### **Endringsforslag til styrets forslag som gjelder kapitalforhøyelsen:**

##### **Til punkt 1:**

Erstatt «NOK 10.400» med «NOK 18.700» og «inntil 104 aksjer» med «inntil 187 aksjer».

##### **Begrunnelse:**

Følger av endringsforslagene til forslagene som gjelder utbyggingen, punkt 1.





Sak 7

## Vilkår for kapitalforhøyelse

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

På ekstraordinær generalforsamling i november 2019 fikk styret fullmakt til å utføre kapitalforhøyelse ved utstedelse av inntil 104 aksjer (hver pålydende NOK 100) i henhold til punktene under. Dette er i forbindelse med utbyggingen av loftet. De leilighetene som bygger ut skal få utstedt flere aksjer og skal få økt felleskostnadene i henhold til eksisterende fordelingsbrøk.

Plan- og Bygningsetaten har nå innvilget takarker (takoppløft) inn mot indre bakgård. Dette medfører at bruksarealet i loftsdelene av leilighetene som skal bygge ut blir større enn først estimert. Dermed søker styret om fullmakt til å forhøye kapitalen med inntil NOK 15.000 ved utstedelse av inntil 150 aksjer, hver pålydende NOK 100.

Den eksisterende fullmakten gjelder til november 2021. Styret ber generalforsamlingen om å utvide fullmakten til å gjelde frem til 01.06.2023. Årsaken til at styret ber om utvidet frist for å gjennomføre dette er at prosjektet har blitt utsatt og leilighetene må ha ferdigattest og sluttmåles før vi kan forhøye aksjekapitalen. Når dette har blitt gjennomført vil styret orientere om det i årsrapporten.

Styret tildeles fullmakt til kapitalforhøyelse i henhold til aksjeloven § 10-14 på følgende vilkår:

Aksjekapitalen kan forhøyes med inntil NOK 15.000 ved utstedelse av inntil 150 aksjer, hver pålydende NOK 100. Forhøyelse innenfor denne rammen kan skje ved en eller flere emisjoner, etter styrets beslutning.

Fullmakten gjelder frem til 01.06.2023.

Fullmakten omfatter ikke kapitalforhøyelse mot aksjeinnskudd i andre eiendeler enn penger eller på andre særlige tegningsvilkår.

Aksjeeiernes fortrinnsrett til å tegne aksjer etter aksjeloven §10-4 fravikes.

Fullmakten gjelder ikke beslutning om fusjon.

Styret kan inngå og gjennomføre de avtaler som er nødvendige i tilknytning til salget av loftsarealene og utvidelse av eksisterende leiligheter.

Nye aksjer får samme rettigheter og plikter fra tegningen som de øvrige av selskapets aksjer.

Styret kan foreta de vedtektsendringer som måtte bli nødvendige som følge av kapitalforhøyelser som skjer med hjemmel i fullmakten.

### Styrets innstilling

Forslaget vedtas.

### Forslag til vedtak



Styret tildeles fullmakt til kapitalforhøyelse i henhold til aksjelovens § 10-14 etter vilkårene foreslått i saken.



Sak 8

## **Interim stemmerett til varamedlemmer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Ringgatens Byggeselskap II AS skal i 2021-2022 gjennomføre prosjektet med utskifting av taket med forventet oppstart i uke 35 (september). Dette kommer i tillegg til styrets andre oppgaver og det forventes at dette vil gi en økt arbeidsbelastning for styret i perioden prosjektet varer. På bakgrunn av denne ekstraordinære situasjonen kan det være fordelaktig å ha flere ressurser å spille på for at styret skal kunne ivareta sine oppgaver på en så god måte som mulig.

På bakgrunn av dette fremmer styret et forslag om å midlertidig utvide styret fra 5 til 7 personer i styreperioden 2021-2022, slik at også varamedlemmene er stemmeberettiget og sidestilt med ordinære styremedlemmer.

En av grunnene til dette er at prosjektet er antatt å vare over en lengre periode på 4-5 måneder og i denne perioden vil prosjektet kreve tett oppfølging fra styret. Ved å være flere som kan dele på de ordinære styreoppgavene vil man sikre at man får fulgt opp både arbeidet med nytt tak, oppgradering av den indre bakgården og ordinære driftsoppgaver.

I styreåret 2020-2021 har en av varamedlemmene deltatt i det meste av styrearbeidet og deltatt i styremøter, selv om styret har vært fulltallig. Dette har fungert godt, men styret ser at det kan være en fordel at alle som deltar i styrearbeidet har likeverdige roller når beslutninger skal tas.

Selv om styret forslår å midlertidig utvide styret fra 5 til 7 medlemmer fremmes det ikke forslag om økt styrehonorar. Slik at forslaget ikke er til ulempe for aksjeeierne.

### **Styrets innstilling**

Forslaget vedtas.

### **Forslag til vedtak**

Styret foreslår å midlertidig utvide styret fra 5 til 7 personer i styreperioden 2021-2022.

I praksis blir det da slik at de som er innstilt som varamedlemmer blir ordinære styremedlemmer i perioden, men de velges fortsatt for ett år siden forslaget er en midlertidig endring som kun gjelder denne perioden.



Sak 9

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

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

**Christoffer Holseter**

**Elisabeth Bøe**

**Sarah Huby**

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

**Caroline Levin Thoresen**

**Sondre Nyrén Gogstad**

**Vedlegg**

1. Innstilling (1).pdf



**Valgkomiteen innstiller følgende personer:**

**A. Som styremedlem for 2 år foreslås:**

Sarah Huby	Christian Michelsens gate 14
Christoffer Holseter	Dælenenggata 11 A
Elisabeth Bøe	Dælenenggata 11 A

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Caroline Levin Thoresen	Dælenenggata 11 C
Sondre Nyrén Gogstad	Dælenenggata 11 D

I valgkomiteen for Ringgatens Byggeselskap II AS

Leo Karabeg og Ida K. M. Johnsen

**Som valgkomité for 1 år foreslår styret:**

Ida K. M. Johnsen	Christian Michelsens gate 10
Leo Karabeg	Dælenenggata 11 B



Sak 10

**Valgkomite for 1 år**

**Roller og kandidater**

**Valg av 2 Medlem** Velges for 1 år

**Ida K. M. Johnsen**

**Leo Karabeg**



## Generell informasjon



## Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer. Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



## **Forretningsførers oppgaver**

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

### **Innkrevning av felleskostnader**

- Effektiv innkrevning og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

### **Regnskap og økonomistyring**

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

### **Eierskifter og leilighetsopplysninger**

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

### **Forvaltning og andre rådgivningstjenester**

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

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