



Årsmøte 2022

5418 Ringgaten Terrasse Sameie



Til seksjonseierne i Ringgaten Terrasse Sameie

Velkommen til årsmøte, mandag 28. mars 2022 kl. 18.00 i Rodeløkka Kolonihage, Toppen (administrasjonshuset). Inngang Rosenhoffgaten.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ringgaten Terrasse Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Det vil bli avholdt et beboermøte i etterkant av ordinært årsmøte.

Til diskusjon

Ved prosjekter o.l. i selve leilighetene opplever vi at mange ikke gir styret/leverandører tilgang til seksjonen. Dermed må leverandør møte flere ganger, og dette fører til ekstrakostnader for alle i sameiet samt at det fører til økt tidsbruk for styret.

Vi opplever også stadige problemer knyttet til brudd på husordensreglene og vedtektene. Vi ønsker en diskusjon rundt dette, og ber om innspill til hvordan vi kan bedre situasjonen.

Orientering om tilbud om oppussing av bad i privat regi. Styret har innhentet tilbud og vil orientere om denne muligheten.

Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Ringgaten Terrasse Sameie avholdes mandag 28. mars 2022 kl. 18.00 i Rodeløkka Kolonihage, Toppen (administrasjonshuset). Inngang Rosenhoffgaten.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

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

2. ÅRSRAPPORT FOR 2021

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2021

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Oppgradering av inngangspartier. Forslag fra seksjonseier.
- B) Endring av vedtekter. Forslag fra styret
- C) Endring av vedtekter. Forslag fra styret
- D) Nedbetaling av fellesgjeld. Forslag fra styret

For innkomne forslag, se side

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 28.02.2022

Styret i Ringgaten Terrasse Sameie

Gunnar Bentzen/s/ Silje Andersen/s/ Sindre Kjosås/s/

Kirsten Oredsen/s/ Cristian Rodriguez Rivera/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret		Valgt
Leder	Gunnar Bentzen	2021-2023
Styremedlem	Silje Andersen	2020-2022
Styremedlem	Sindre Kjosås	2021-2023
Styremedlem	Kirsten Oredsen	2020-2022
Styremedlem	Cristian Rodriguez Rivera	2021-2023
Varamedlem	Erik Jan Fladvad	2021-2022
Varamedlem	Maren Kateraas	2021-2022

Valgkomiteen

Sindre Kjosås*	2021-2022
Bai Ndure*	2021-2022

*Ikke valgt på årsmøtet, meldt seg i etterkant.

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Ringgaten Terrasse Sameie

Sameiet består av 146 seksjoner. Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971 277 629, og ligger i bydel 2 Grunerløkka i Oslo kommune.

Adresse:

Christian Michelsens Gate 19-53. Gårdsnummer 227 og bruksnummer 29. Gårdsnummer 227 og bruksnummer 29.

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

Ringgaten Terrasse Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Siste styreperiode har igjen vært preget av korona situasjonen, likevel har styret gjennomført 12 ordinære styremøter i tillegg til flere workshops med opplæring av nye styremedlemmer. Flere prosjekter har lenge vært på vent på grunn av koronasituasjonen. Dugnadene i 2021 ble dog gjennomført med planting av pallekasse, støvsuging av kjeller, vask av oppganger og rydding av loft og kjeller. Styret leide også en container sameiere kunne benytte seg av for å kvitte seg med skrot.

Salg av vaktmesterbolig:

Etter forslag fra styret ble det på årsmøtet vedtatt at vaktmesterboligen i oppgang 35 skulle selges for å delfinansiere den kostbare oppussingen av oppgangene. Denne prosessen startet i desember 2020 men seksjoneringen tok lengre tid enn forventet. Salget ble endelig gjennomført sommeren 2021 og styret sa seg godt fornøyd med salget.

Slutføring installasjon av varmtvannsmålere fra Techem:

Slutføring av dette prosjektet har vært på vent i lang tid grunnet koronapandemien. Endelig kunne vi ferdigstille prosjektet å få de siste målerne på plass. Styret håper nå at alle eier sørger for at målere overføres ved bytte av radiatorer i framtiden. Dette for å få en faktisk måling av varmtvannsforbruk, som også er i eiers økonomiske interesse.

Oppussing oppganger:

Oppussing av oppganger har vært på blokka i mange år, men har lenge måtte utsettes av økonomiske årsaker. Mange ideer har vært diskutert og leverandører kontaktet og konferert med. Etter en svært lang og krevende prosess valgte styret leverandøren Alfa ut fra en totalvurdering av tilbud, referanser og generelt inntrykk. Styret håper å igangsette oppussingen i januar 2022, og ferdigstille dette før april. Vi ser fram mot å bli ferdig med dette prosjektet, og det skal bli interessant å se hva det har å si for omsetningsverdien på seksjonene i sameiet vårt.

Postkasseskilt:

En ryddig og innbydende oppgang er viktig for trivsel i sameiet, oppussing av oppganger vil bidra til å heve standarden i så måte.

Sameiet har lenge hatt problemer med ureglementerte klistrelapper på postkassene.

Vi har forsøkt flere fremgangsmåter og i april 2020 tok styret det valget å bestille ensartede postkasseskilt til alle som ikke hadde skilt som ikke oppfylte kravene. På høstparten fikk vi på plass en avtale med trykkeriet Edberg AS på Carl Berners plass som garanterer postkasseskilt kun én arbeidsdag. Disse oppfyller også sameiets krav om sort skrift på hvit bakgrunn.

En ny gjennomgang med opprydding av ureglementerte postkasselapper måtte gjennomføres i januar 2022, med varsel til seksjonseiere om at gebyr vil utstedes om ikke dette kommer i orden. For framtiden håper styret at eiere for framtiden blir mer bevisste på dette, så unngår man også ubehageligheter og unødvendige kostnader.

Rotter og mus i kjelleren:

Rotter og mus de finner stadig nye veier inn i kjelleren, derfor er kampen mot gnagere en vedvarende prosess. Det som lokker er både varme, husly og mat, og det er derfor strengt forbudt å lagre mat i kjellerboden. En utfordring er at hullene gnagere kommer seg gjennom er små og vanskelig å finne.

Styret har erfart at gulvet i kulvertene under oppgangene har vært pigget, dvs. betongen har vært fjernet og kun jordgulv står tilbake. Sommeren 2021 ble kulvertene ryddet for rot, og jordgulvene ble påført nytt betonggulv. Det er grunn til å tro at dette vil forbedre situasjonen betraktelig, men det er ingen garanti at alle hull gnagere kan komme inn i blokka har vært tettet.

En annen utfordring er at inngangene gnagerne benytter seg av kan også være lokalisert i kjellerbodene som styret ikke har tilgang til. Styret og beboere må derfor samarbeide i kampen mot gnagerne. Det er svært hensiktsmessig om beboere rydder og holder det oversiktlig i bodene sine, og gjerne legger ut rottefeller med peanøttsmør da dette ifølge eksperter fungerer visstnok bedre enn ost.

Styret er svært interessert i å få opplysninger om funn av spor etter gnagere for å kunne diagnostisere situasjonen og eventuelt finne og tette hull og sprekker der gnagere kommer inn.

Arkivarbeid:

Pr januar 2022 er arbeidet med å erstatte fysisk arkiv med et elektronisk arkiv i all hovedsak gjennomført. All papirdokumentasjon fra fysisk arkiv ble i gjennomgått, skannet inn og lagret i skyen som også sikrer automatisk backup. Der har vi også bygget opp en filstruktur som vi nå har tatt aktivt i bruk, slik at ingen dokumenter som har langsiktig verdi lagres lokalt på styrets PC.

Vi har startet arbeidet med å vedlikeholde en kunnskapsdatabase som vil gjøre jobben lettere for både eksisterende, opplæring av og kompetanseoverføring til nye styremedlemmer og senere styrer. Dette vil således være en kontinuerlig prosess framover.

Gjennomgang kontrakter:

Styret har som mål å gjennomgå alle løpende kontrakter med jevne mellomrom. Denne gang tok vi for oss vaktmesterkontrakten og reduserte oppgavene en del. På denne måten sparte vi også sameiet for en del utgifter.

Oppdatering av kontaktinformasjon Vibbo:

Helt siden lanseringen har Styret jobbet med oppdatere VIBBO med innhold for å samle all informasjon om Sameiet Ringgaten Terrasse på ett sted. Styret får også tilbakemelding fra eiere at Vibbo har bidratt til at informasjonen fra Styret har blitt mye bedre.

Mye relevant informasjon om sameiet er fordelt på ca. 90 temaer i VIBBO og disse oppdateres løpende for at eiere og beboere skal finne svar på sine spørsmål. Alle tema er tilordnet et styremedlem som har det som sitt ansvarsområde.

Om beboere skal kontakte styret gjøres det gjennom temaene i Vibbo, slik at henvendelsen går til rette ansvarlig for det aktuelle området. På den måten vil man få raskere respons på sin henvendelse.

Vennligst ikke kontakt styret på post@ringgaten.no, den er forbeholdt leverandører.

Det er fortsatt noen leietakere som ikke er registrert i VIBBO og styret minner igjen om at det er seksjonseierens ansvar å sørge for at det blir gjort. For beboerregisteret i VIBBO trenger vi navn, mobiltelefon og epostadresse på både seksjonseiere og leietakere. Vi minner også om at eiere og leietakere må være i dialog for at leietakere blir godkjent registrert i VIBBO. Det er naturlig nok ikke styrets ansvar, og det har vi heller ikke myndighet til.

Hensetting av avfall i bakgården og innstramming for brudd på Husordensreglene:

Sameiet opplever fortsatt at håndverkere innleid av seksjonseiere hensetter byggavfall i bakgården og at oppussing av seksjoner ikke meldes til styret i forkant. Begge forhold er åpenbare brudd på Husordensreglene. Byggeavfall skal dessuten ikke plasseres på utsiden av sameiet ut mot Chr Michelsensgate, men i bakgården 5 meter fra veggen og slik at trafikk kan passere.

Styret ber eiere følge bedre med på Husordensreglene og også sørge for at leietakere setter seg inn i denne. Styret vil stramme inn på brudd på Husordensreglene framover, og eiere som synder mot dette kan forvente seg en skriftlig klage som også kan få økonomiske konsekvenser.

Individuelle varmtvannsmålere:

En annen sak som har preget styreperioden er skyhøye priser på strøm og varmtvann. Det har gjort det enda viktigere å få på plass de siste varmtvannsmålerne slik at kostnadene kan fordeles rettferdig etter forbruk. Etter en lang periode der leverandøren av varmtvannsmålerne (Techem) har vært nedstengt, har de siste målerne endelig kommet på plass.

Det anbefales at eventuelle utskiftinger av radiatorer skjer gjennom firmaet Sikker Rørservice som er sameiets samarbeidspartner på VVS. Uansett skal Techem kontaktes slik at målere settes på de nye radiatorene. I motsatt fall er dette å anse som er brudd på Husordensreglene.

ENØK og rens av ventilasjonskanaler:

I april 2020 igangsatte Styret et forprosjekt innen ENØK og ventilasjon. Som et ledd i dette igangsatte styret frivillig fellesutskifting av vinduer i seksjonene for å redusere varmetap. De som har byttet ut vinduer har opplagt spart mange penger på unødvendig varmetap.

Høsten 2021 ble det inngått avtale med firmaet Powerclean til å rense ventilasjonskanalen på kjøkkenet, arbeidet ble igangsatt men ble fort avsluttet og årsaken var nedslående. Mange seksjoner har bygd inn ovnsvifter inn i luftkanalene slik at stekeos avleirer seg som fett i kanalene og gjør dem potensielt ekstremt brannfarlige. Andre har bygd inn lufteventilene på en slik måte at ventilene ikke kan åpnes og luftsirkulasjonen og dermed luftkvaliteten i hele oppgangen forringes drastisk. Dette er selvfølgelig helt ulovlig og brudd på vedtektene.

Leverandøren, som måtte avslutte av rensingen med uforrettet sak, vil gjenoppta arbeidet så snart seksjonseiere har lagt forholdene til rette for det. Styret vil følge opp dette tett og om nødvendig ilegge bøter løpende til eiere ikke fjerner vifter og gjør lufteventilen på kjøkkenet tilgjengelig for rensing.

Økonomi og handlingsplan:

Sameiet har ikke hatt store og uforutsette kostnader i styreperioden. Styret har derfor kunne spare opp finansielle midler for møte kostnader i forbindelse med oppussing av oppganger og andre større vedlikeholdsprosjekter på vent. Det vil også gi sameiet en buffer i tilfelle uforutsette hendelser som man må forvente dukker opp innimellom i et bygg fra 1936. For å holde kostnadene nede vil Styret videreføre sin strategi med å bygge opp midler før vi bruker dem. Dette er også til fordel for seksjonseiere, da unødvendig høye driftskostnader, akkumulering av ikke utført vedlikehold og ineffektiv drift av sameiet på et tidspunkt vil framtvinge økt husleie og/eller innhenting av finansielle midler.

Tentativ handlingsplan 2022-2023

Tiltak:	Igangsetting:
• Oppussing av oppganger	2022
• Opprydding ventilasjonssjakter	2022
• Forprosjekt ENØK og ventilasjon	2023
• Bytte kjellervinduer	2023

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 10 239 210 i samsvar med budsjett. Andre inntekter består av viderefakturerte utlegg fra Techem vedrørende målere.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 3 660 504. Dette er ca kr 4 552 000 lavere enn budsjettet og skyldes at oppussing av oppganger, som var budsjettet med kr 5 millioner, er utsatt til 2022. Rens av ventilasjonen var ikke budsjettet og så ble det avdekket at det var en jordingsfeil i tilknytning til tidligere arbeider ved bytte av vannrør i kjeller. Styret ble ved en inspeksjon pålagt å rette dette og kostnaden var ikke budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 6 306 578 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Dette utgjorde kr 649 610.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 8 381 875 og holder et svært høyt nivå.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet «Kommentarer til budsjett for 2022».

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5 000 000 til større vedlikehold som omfatter oppussing av oppganger.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med en økning av energikostnader mot 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med ca kr 29 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringssselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ringgaten Terrasse Sameie.

Lån

Ringgaten Terrasse Sameie har to lån i OBOS Banken med flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Ringgaten Terrasse

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Ringgaten Terrasse.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2021• Resultatregnskap 2021• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.
---	--

Grunnlag for konklusjonen

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med 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>

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-24 11:19:01 UTC



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 288 810	6 386 525	6 404 000	6 272 000
Salg anleggsmidler		3 946 830	0	0	0
Andre inntekter	3	3 570	430	3 900 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		10 239 210	6 386 955	10 304 000	6 272 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-65 793	-46 420	-46 000	-46 500
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-14 635	-14 301	-14 000	-14 500
Andre honorarer		-25 000	-120 000	-25 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-218 748	-212 685	-220 000	-220 000
Konsulenthonorar	7	-26 045	-98 115	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-734 616	-146 224	-5 265 000	-5 325 000
Forsikringer		-296 742	-258 384	-280 000	-331 000
Kommunale avgifter	9	-937 708	-925 876	-936 000	-965 000
Energi/fyring	10	-127 547	-89 623	-125 000	-145 000
TV-anlegg/bredbånd		-381 936	-505 210	-396 000	-404 000
Andre driftskostnader	11	-531 734	-539 930	-586 000	-471 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 660 504	-3 256 767	-8 213 000	-8 272 500
DRIFTSRESULTAT		6 578 705	3 130 188	2 091 000	-2 000 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	43 721	36 575	0	15 000
Finanskostnader	13	-315 848	-376 801	-317 000	-288 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-272 127	-340 225	-317 000	-273 000
ÅRSRESULTAT		6 306 578	2 789 963	1 774 000	-2 273 500
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		6 306 578	2 789 963		

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		5 314	35 183
Kundefordringer		10 210	140
Forskuddsbetalte kostnader		70 782	68 626
Energiavregning	16	593 296	0
Driftskonto OBOS-banken		1 622 049	506 484
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	32 500
Sparekonto OBOS-banken		6 660 850	2 703 069
SUM OMLØPSMIDLER		8 962 501	3 346 001
SUM EIENDELER		8 962 501	3 346 001
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-2 169 550	-8 476 128
SUM EGENKAPITAL		-2 169 550	-8 476 128
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 551 425	11 201 035
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 551 425	11 201 035
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		147 685	108 876
Leverandørgjeld		13 700	119 693
Skyldige offentlige avgifter		0	46 600
Påløpte renter		1 764	1 775
Energiavregning		0	211 349
Annen kortsiktig gjeld	17	417 477	132 801
SUM KORTSIKTIG GJELD		580 626	621 095
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		8 962 501	3 346 001
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.02.2022

Styret i Sameiet Ringgaten Terrasse

Gunnar Bentzen/s/

Silje Andersen/s/

Sindre Kjosås/s/

Kirsten Oredsen/s/

Cristian Rodriguez Rivera/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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 861 050
Lån/Renter	991 857
Internett	343 275
Seksjonert lokale	68 928
Dugnad	23 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 288 810

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
Techem 2020, viderefakturert	3 535
SUM ANDRE INNETEKTER	3 570

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Annen lønn, ikke feriepenger	-17 500
Arbeidsgiveravgift	-48 293
SUM PERSONALKOSTNADER	-65 793

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 300 000.
I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 1 008, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 635.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-13 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 545
SUM KONSULENTHONORAR	-26 045

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Tekniske Konsulenttenester AS	-171 875
Abildsø Elektriske AS	-134 177
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-306 052
Drift/vedlikehold bygninger	-79 203
Drift/vedlikehold VVS	-139 016
Drift/vedlikehold elektro	-8 558
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-27 453
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-21 514
Drift/vedlikehold brannsikring	-3 115
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-124 200
Egenandel forsikring	-14 000
Kostnader dugnader	-11 505
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-734 616

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-507 662
Renovasjonsavgift	-430 046
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-937 708

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-68 735
Fjernvarme	-57 225
Andre fyringskostnader (vaktm.leil)	-1 588
SUM ENERGI / FYRING	-127 547

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 327
Skadedyrarbeid	-8 318
Lyspærer og sikringer	-2 494
Vaktmestertjenester	-175 583
Vakthold	-49 920
Renhold ved firmaer	-203 698
Snørydding	-31 562
Andre fremmede tjenester	-20 125
Trykksaker	-1 599
Kurs	-750
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 008
Andre kontorkostnader	-17 190
Porto	-2 779
Bankgebyr	-4 965
Velferdskostnader	-2 417
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-531 734

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	10 951
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 308
Kundeutbytte fra Gjensidige	30 462
SUM FINANSINNEKTER	43 721

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-169 578
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-145 974
Renter på leverandørgjeld	-296
SUM FINANSKOSTNADER	-315 848

NOTE: 14**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken 1

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,05 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2010	-8 942 973	
Nedbetalt tidligere	2 921 930	
Nedbetalt i år	349 195	
		-5 671 848

OBOS-banken 2

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 3,05 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2010	-7 618 088	
Nedbetalt tidligere	2 438 096	
Nedbetalt i år	300 415	
		-4 879 577

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-10 551 425
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 434 955
SUM INNTEKTER	-1 434 955

KOSTNADER

Techem	83 130
Fjernvarme	1 944 526
SUM KOSTNADER	2 027 656

Uoppgjorte avregninger	595
SUM ENERGIAVREGNING	593 296

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt.

På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	140
Påløpte kostnader	-417 617
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-417 477

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

A) Det foreslås å sette styrets godtgjørelse til kr 300 000. Beløpet gjelder for perioden 2021/-22 og fremgår av budsjettet for året 2022

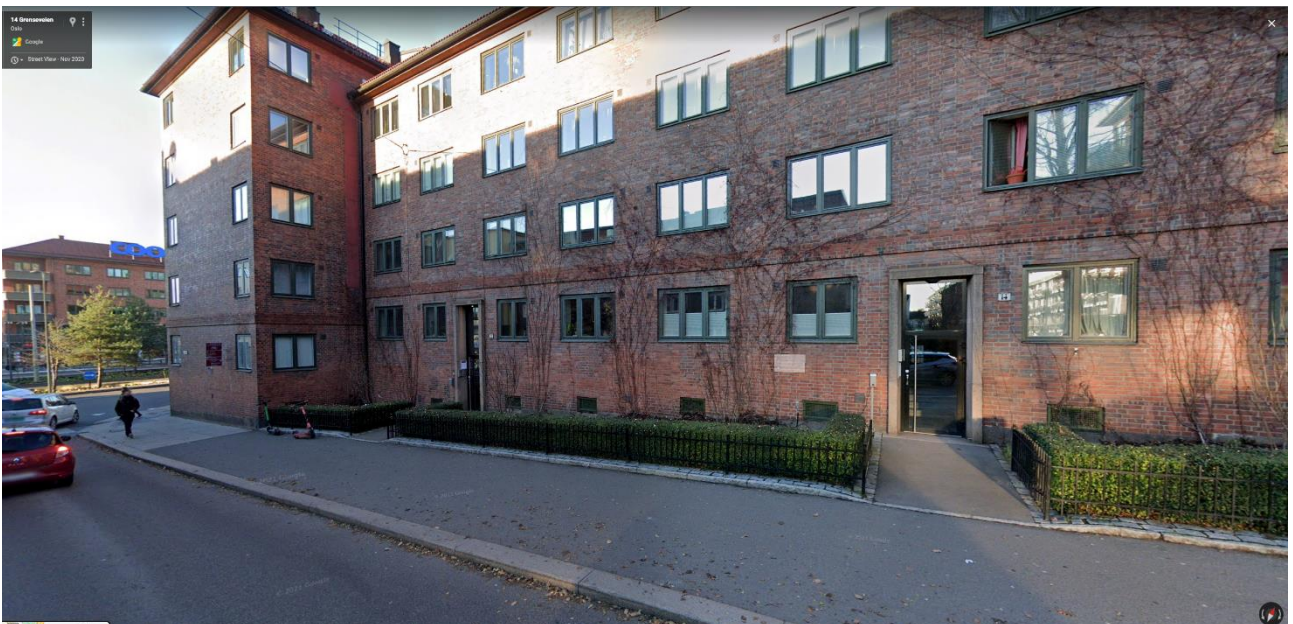
B) Det foreslås å honorere sameiets interne vaktmester, Neshib Mehic med kr 30 000 for sin innsats i perioden. Neshib bistår med mindre vaktmesteroppdrag i sameiet. Beløpet fremgår av budsjettet for året 2022 «andre honorarer».

5. INNKOMNE FORSLAG

A) Oppgradering av inngangspartier. Forslag fra Gabriel Dimude

Har vi mulighet til å oppdatere de inngangsdører og gjerde med små planter i våres sameie. It looks good and clean.

Bildene er fra Grenseveien 14 på Carl Berners plass i nærheten av T-bane.



Styrets innstilling: Styret har tidligere sett på dette. Det er ikke mulig for oss å ha slike vinduer over dørene grunnet vår konstruksjon, men vi har hentet inn priser på lignende dører. Kostnaden var over 900.000 kroner, og siden den tid har prisene økt. I tillegg er jordsmonnet ikke gunstig for å plante foran blokka vår grunnet stadig salting av fortau, og det vil kreve utskifting av mye jord.

Styret anbefaler ikke å gå videre med forskjønnelse foran blokka i denne omgang grunnet oppussing av oppganger i året som kommer, men heller se på det neste år igjen.

B) Endring av vedtekter. Forslag fra styret

Krav til flertall: 2/3 flertall

Sameiet har et ventilasjonssystem basert på naturlig oppdrift. Dette innebærer at en seksjon må ha luft både inn og ut på naturlig måte. Det er ikke anledning til å installere vifte på kjøkken som kobles til sameiets fellesanlegg, her er det kun anledning til å ha kullfiltervifte. Det er viktig at ventilasjonsluker i vegger ikke tildekkes eller males over. Metalluken på kjøkken går til felles luftesjakt, og denne skal alltid stå åpen sammen med ventilasjon på bad. For å bidra til mindre fukt på bad kan man installere en utluftingsventil. Viser for øvrig til beskrivelse med bilder på vibbo.no under temaet «Ventilasjon» samt «Inspeksjonsluker og lufteventiler».

Brudd på sameiets reglement i denne forbindelse utløser krav om at lukene settes tilbake til sin originale stand. Ved jevne mellomrom skal ventilasjonssjakten rengjøres. Styret vil varsle om dette i god tid, og eier er ansvarlig for å gjøre luken tilgjengelig.

Styret foreslår at punkt 4-1 får følgende tillegg:

(13) Seksjonseier kan ikke installere vifte på kjøkken som kobles til sameiets fellesanlegg. Det er kun tillatt med kullfiltervifte. Ventilasjonsluker i vegger skal ikke tildekkes eller males over. Det bør installeres utluftingsventil på badet for å redusere fukt. Brudd på sameiets reglement i denne forbindelse utløser krav om at lukene settes tilbake til sin originale stand. Ved eventuell inspeksjon eller rengjøring av ventilasjonskanalene, plikter eier å gjøre luken tilgjengelig.

Forslag til vedtak: Tillegget til vedtektene godtas.

C) Endring av vedtekter. Forslag fra styret.

Krav til flertall: 2/3 flertall

Styret opplever at mange seksjoner selges med feil på varmtvannsmålere eller med ventilasjonskanaler, rot i bodene osv. I den forbindelse ønsker vi å utlevere en sjekklister til megler ved salg av seksjoner, som megler returnerer ferdig utfylt før salget godkjennes.

Styret foreslår at § 3-1 får følgende tillegg:

(8) Styret utleverer en sjekklister til megler ved salg av en seksjon. Megler returnerer ferdig utfylt sjekklister til styret før salget godkjennes.

Forslag til vedtak

Tillegget til vedtektene godtas.

D) Nedbetaling av fellesgjeld. Forslag fra styret.

Sameiet har per 28.02.2022 en fellesgjeld på kr 10 497 588. Dette utgjør pr seksjon kr 71 901 (146 seksjoner). Vi betaler i dag 3,3 % nominell rente (3,37 % effektiv). Lånet har en nedbetalingstid på 157 måneder.

Vi skal i tillegg nedbetale ca. kr 1,5 millioner av denne gjelden med penger som gjenstår etter at vi har pusset opp oppgangene. Dette vil redusere summen som skal nedbetales per seksjon.

Via felleskostnadene betaler vi i dag lån og avdrag på kr 569 per måned. Ved å betale ned felles gjeld vil vi bli et mer attraktivt sameie å bo i. Fellesutgiftene kommer under kr 4 000 og vi blir et sameie helt uten fellesgjeld.

Styrets forslag er at alle betaler ned sin andel av lånet. Hver sameier kan ta opp et eget lån til en lavere rente i egen bank. Her vil alle spare penger i renter og mulighet for raskere nedbetaling.

Forslag til votering: Årsmøtet vedtar at restgjelden innfris gjennom ekstraordinær innbetaling fra alle eiere.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**A. Som styremedlem for 2 år foreslås:**

Kirsten Oredsen

B. Som styremedlem for 1 år foreslås:

Parviz Mollazehi

Sindre Kjosås trer ut av styret og foreslås erstattet for sitt siste år

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Maren Kateraas

Jan Erik Fladvad

D. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Bai Ndure

Andre interesserte bes melde seg i årsmøtet.

I valgkomiteen for Ringgaten Terrasse Sameie

Sindre Kjosås

Bai Ndure

Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan kontaktes via Vibbo.no

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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 og renhold

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste og renhold med Vaktmester-Gruppen AS. Sameiets vaktmesteravtale gjelder kun fellesarealet og ikke innenfor den enkelte seksjon.

Renhold

Sameiet har avtale med Vaktmester-Gruppen AS om renhold av fellesarealene.

Parkering

Sameiet har ingen tilknyttede parkeringsplasser. Det henvises til gateparkering etter gjeldende regler.

Nøkler/skilt

For informasjon om bestillingsrutiner, se vibbo.no

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86838561. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier 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 slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers 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 sameiet 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 sameiet 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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Ringgaten Terrasse Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Avtale om fellesmåling og avregning

Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet.

OBOS og Techem har inngått avtale om innkreving av energikostnader med virkning fra 01.01.2009. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av boligselskapet sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer.

Akontobeløpet er fastsatt av styret i samarbeid med Techem, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet.

Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

På Techem sin beboerportal: <https://tenantportal.techem.no> blir avregningen med oversikt over forbruket gjort tilgjengelig for beboer. Her har eierne i boligselskapet tilgang til sine målerdata og brukermanual. Det er styret i boligselskapet som sørger for at eierne får tilgang til portalen.

Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>. For spørsmål om beboerportal og avregning kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl. 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no

Kabel-TV / internett

OBOS OpenNet er sameiets avtalepart. Hvis feil på anlegget eller andre spørsmål, se hjemmeside obosopennet.no

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

OBOS OpenNet er sameiets avtalepart. Hvis feil på anlegget eller andre spørsmål, se hjemmeside obosopennet.no

Bærekraft

Boligselskapet har i 2021 gjennomført første del i OBOS sin Bærekraftmodul. Modulen bygger på flere av FN sine bærekraftsmål 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

2021	Ferdigstilt installering av individuelle varmtvannsmålere
2019	Nytt callinganlegg Branndører og dørlukkere i fellesareal Fiber (bredbånd) og TV Bakgård avstengt med kjøreporter Forskjøning av bakgård Gjennomført tilstandsrapport elektrisk anlegg, samt utbedringer Ferdigstillelse installasjon av målere
2018	Fjerning av brannbalkonger Frivillig bytte radiatorer (ca 240 stykker) Installasjon av målere
2017	Skiftet låsesystem Felt trær i bakgård Avsluttet arbeider i bakgård Montert lås på inspeksjonsluker på kulverter Montert lås på vinduer i oppganger
2016	Rassikring tak, montert snøfangere på begge sider av taket Bakgård: Grunnarbeid, drenering, reparasjon av grunnmur, 2 nye kummer
2015	Ny renovasjonsløsning med kildesortering
2015	Opprydding elektrisk anlegg fellesområder og teknisk rom
2014	Renovering kaldt- og varmtvannsrør (hovedforsyning)
2014	Justering shunt, fjernvarmeanlegg
2012	Horisontale avløpsrør
2012	Oppgradering av belysning i fellesareal
2010	Tilkobling fjernvarme og riving/fjerning oljekjel
2009	Oppussing av oppganger Nye postkasser til samtlige seksjoner Rensing av ventilasjonsanlegg Bytting av pumper for fyringsanlegget.
2008	Rørinspeksjon, høytrykksrensing og gravingsarbeider
2005	Tilkobling Heatline (veksling mellom strøm og olje ut fra kostnader)
2004 - 2005	Skiftet rør til kjøkken og bad, samt pusse opp alle badene i henhold til våtromsnormen.

5418 Ringgaten Terrasse Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

www.obos.no

E-post: of@obos.no

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