



Årsmøte 2022

Ringnes Park Øst 5 Sameie

Digitalt årsmøte avholdes 22. april - 29. april 2022

Velkommen til årsmøte i Ringnes Park Øst 5 Sameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. april kl. 09:00 og lukker 29. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5676>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner og møteleder
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Regler for større rehabiliteringer - vedtektsendring
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Ringnes Park Øst 5 Sameie

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner og møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen, og valg av møteleder. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Ellen Raugstad og Laila Hegard foreslås som protokollvitner. Kenneth Halvorsen fra OBOS foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Ellen Raugstad og Laila Hegard velges som protokollvitner. Kenneth Halvorsen fra OBOS velges som møteleder.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. 5676 RPØ 5 - Årsrapport.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 22.800

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 22.800

Sak 5

Regler for større rehabiliteringer - vedtektsendring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I forbindelse med at styret har mottatt en henvendelse om rehabilitering av baderom, hvor det var spørsmål om å bryte brannskillet, ser vi at det er et behov for klarere retningslinjer i vedtektene for rehabiliteringer og andre utbedringer som den enkelte seksjonseier ønsker å foreta.

Spørsmålet om tillatelse til å bryte brannskillet har en privatrettslig og en offentligrettslig side. Som seksjonseier trenger man samtykke og tillatelser fra henholdsvis styret/årsmøte i sameiet, samt fra plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

Dersom brannskillet brytes i forbindelse med renovering, vil tiltaket som hovedregel være søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Brannskillet regnes som regel som brutt når brannmotstanden i konstruksjonen blir mindre enn minimumskravene i byggeteknisk forskrift. Bytte av sluk i etasjeskiller av tre mellom brannceller/boenheter vil som regel medføre at brannskillet blir brutt, og tiltaket blir da søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten.

Dersom sluket byttes i betongdekke hvor det er innstøpt avløpsrør, er det ikke nødvendigvis slik at brannskillet brytes. Dette må imidlertid vurderes nærmere av fagfolk som gjør tekniske undersøkelser av det aktuelle sluket og gir sin konklusjon.

Det er seksjonseier selv som er ansvarlig for å undersøke om han/hun er avhengig av tillatelse fra kommunen, og hvilke krav det stilles til søknaden (f.eks. krav om ansvarlig søker osv) i forbindelse med renoveringen, selve søknadsprosessen (til sameiet), og renovering skal ikke påbegynnes før slik tillatelse foreligger fra kommunen.

I eierseksjonslovens § 32 er utskifting av sluk og bærende konstruksjoner lagt til sameiet. Det er en del av fellesarealet, og derfor er det underlagt sameiets råderett. Det innebærer at seksjonseier også trenger samtykke fra styret for å skifte/flytte sluket i sin helhet, samt bryte brannskillet mellom bruksenhetene i forbindelse med utskiftningen. For at styret skal kunne gi tillatelse til å gjøre disse inngrepene, stiller vi krav om at tillatelse fra Plan- og bygningsetaten foreligger før inngrep, samt at det brukes autoriserte håndverkere til utskiftningen/tettingen, og at risikoen for tiltaket ligger på seksjonseier. Med andre ord, så snart seksjonseier har innhentet den nødvendige tillatelsen fra Plan- og bygningsetaten, må han/hun sende en søknad til styret. Styret vil deretter vurdere søknaden opp mot de nevnte kravene.

Saken med forslag til endringer følger i sin helhet vedlagt.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til vedtektsendring vedtas.

Vedlegg

2. RPØ Vedtektsendring.pdf

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Årsmøtet i 2021 valgte Ingeborg Klingberg, Anne Christiansen og Kristoffer Aurdal til valgkomité for 2022. Etter samtaler med de potensielle kandidatene og drøftinger internt i komitéen, har valgkomitéen følgende innstilling til årsmøtet 2022:

Styreleder:

Tore Mathisen, Toftes gate 2, tore@bobleplast.com

Styremedlemmer:

Eli Moi Malmin, Toftes gate 8, elimalmin@hotmail.com

Oliver Sunde, Biermanns gate 9, oliver.sunde@gmail.com

Yngve Granerud, Biermanns gate 11, yngve.granerud@gmail.com

Med vennlig hilsen

Ingeborg Klingberg, Anne Christiansen og Kristoffer Aurdal

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tore Mathisen

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eli Moi Malmin
 - Oliver Sunde
 - Yngve Granerud
-

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Rossevatn	Toftes Gate 2
Styremedlem	Eli Moi Malmin	Toftes Gate 10 C
Styremedlem	Tore Mathisen	Toftes Gate 2
Styremedlem	Oliver Sunde	Biermanns Gate 9

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Ringnes Park Øst 5 Sameie

Sameiet består av 17 seksjoner.

Ringnes Park Øst 5 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990105502, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Toftes Gate 6

Gårds- og bruksnummer:

225 453

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

Ringnes Park Øst 5 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

Generelt

Styret har som vanlig hatt et år med aktiv oppfølging av flere større og mindre løpende saker. To av styremedlemmene var nye for året, og de har hatt mye å sette seg inn i. Til tross for at dette var det andre året av koronapandemien, har vi fått utført de fleste oppgavene på normal måte. Innimellom har det blitt noe ekstra ventetid på håndverkere pga. sykdom eller karantene, men det har gått stort sett ganske fint likevel.

Ringnes Park Øst (RPØ) har 173 boligseksjoner, 1 næringsseksjon og en stor, felles bygningsmasse med mange tekniske installasjoner, og dette krever mye av styret i det daglige. Prosjekter er arbeid som kommer i tillegg. Det største prosjektet vi fikk utført i år, var å legge epoksybelegg i garasjelegget. Styret har også besvart og fulgt opp mange henvendelser fra beboere og seksjonseiere gjennom det siste året. Henvendelsene gjelder en rekke forskjellige temaer, fra nøkkelbestillinger til forsikringssaker og meldinger om vinduer og dører som må byttes.

Vi har dessverre hatt noen alvorlige saker om ordensforstyrrelse det siste året. I tre av sakene har vi måttet be seksjonseier om å si opp leieboerne sine umiddelbart. Dette er saker vi gjerne skulle vært foruten, og som tar mye tid og krefter for styret. Vi mener imidlertid at det er svært viktig å håndheve ordensreglene strengt når det skjer alvorlige brudd på dem. Vi opplever ellers mye positivitet, og at beboere generelt gleder seg over et bomiljø som er hyggelig og velfungerende, og slik ønsker vi å bevare det.

Brann/rømning

Sameiets viktigste bidrag er et styre som holder anlegget under forsvarlig tilsyn, og påser at alt er forskriftsmessig og ryddig. Vår vaktmestertjeneste følger kontinuerlig med på at fellesområdene våre er ryddige, slik at rømningsveiene er frie. Dette gjør også styret i sine jevnlige vernerunder i bygningene.

Etter at vi i 2020 fikk installert røykdetektorer i garasjelegget og i noen andre rom i kjelleren, har vi nå fått utarbeidet en oversiktsplan for kjelleren. Så snart den er blitt komplettert med noen opplysninger av brannsikringsfirmaet vi bruker, vil denne oversiktsplanen bli satt opp på strategiske punkter i kjelleren, slik at den er tilgjengelig for beboere og brann- og redningsetaten. Brannsikringsfirmaet har også foretatt årlig kontroll av brannsikkerheten i RPØ, og hadde bare noen mindre kommentarer som styret følger opp.

Beboere må bidra med å sette seg inn i retningslinjene i tilfelle brann, som er å finne på oppslag i hver oppgang, og alle må bidra til holde rømningsveier frie. Derfor er all oppbevaring av barnevogner, møbler osv. forbudt i korridorene av hensyn til din egen og andres sikkerhet.

Utførte prosjekter

Epoxybelegg i garasjen

Som de fleste har fått med seg, fikk vi utbedret garasjedekket med epoxybelegg på sensommeren. Dette ble gjort for å forhindre korrosjon av bærende struktur, både slik at armeringen i betongen ikke rustet og slik at betongen ikke smuldrer opp. Det viste seg å være noe påbegynt korrosjon på gulvet som behøvde utbedring, noe som gjorde at dette prosjektet tok noen uker lenger enn forventet.

Vi mener at dette tiltaket har berget gulvdekket i garasjen fra å bli ødelagt i løpet av noen år, og vi er svært glade for at det nå er gjort. Vi har nylig også avtalt med vaktmestertjenesten vår at de skal rengjøre gulvet i vinterhalvåret med en ny maskin som de har anskaffet. På vinteren vil det bli en grovrengjøring, spesielt av kjørebaneene, men også av plasser når kjøretøyene er borte, og så vil de sørge for en grundigere vårrengjøring, når alle kjøretøy er ute. Dette vil bli varslet om utpå vårparten.

Utbedring av balkongrekke i Toftes gate 4 og 6

Det ble oppdaget en lekkasje fra balkongrekken i øverste etasje inn mot gården over Toftes gate 4 og 6. Dette ble undersøkt og utbedret, og det skyldes dårlig avrenning. Vi minner i denne forbindelse på at den enkelte beboer har ansvar for å holde sluk åpne på egen balkong.

Ringnes Park Øst 4 Sameie har mottatt varsel om søksmål og varsel om begjæring om utenrettslig bevissikring fra en av seksjonseierne i dette sameiet. Saken dreier seg blant annet om ovennevnte vannlekkasje som ble utbedret høsten 2021. Styret har engasjert Advokatene i OBOS for bistand i saken, og har svart ut varslene. Styret vil gi ytterligere informasjon om saken dersom seksjonseieren går til rettslige skritt og saken utvikler seg slik at den kan få betydning for øvrige seksjonseiere.

Utskiftning av lamper

I starten av 2021 fikk vi skiftet ut lampene i bodområdene i kjelleren. Nå er så godt som alle gamle lamper i fellesområdene erstattet med moderne og tryggere LED-lamper. Det gjenstår ett bodområde, som ble glemt av elektriker, dette følger vi opp. Det er også fortsatt noen utelamper som vi vurderer å bytte. Med LED-lamper frigjøres det mye verdifull tid for vaktmester, slik at han kan gjøre mer nyttige oppgaver enn å bytte pærer.

Høsten 2021 fikk vi montert lys i trappa ned mot Valdresgata, noe som gjør trappa både tryggere å gå i om kvelden, og også mye penere å se på.

Vedlikehold

Varme/ventilasjon

På grunn av de voldsomme prisøkningene på strøm, har vi måttet øke innbetalingene til fjernvarme fra alle sameierne med 100 prosent, med virkning fra 1. mars 2022. Det innebærer for de fleste en økning av innbetalingene på mellom 500 og 1200 kroner per måned. Styret har informert om bakgrunnen for denne økningen i brev av 20. januar 2022.

Selv om det først og fremst er strømprisene som har økt, understreker vi likevel at alle beboere må følge med på forbruket sitt. Vi er avhengige av at alle beboere bruker varme- og ventilasjonsanlegget riktig. Hver leilighet er tilkoblet vannbåren varme og har et ventilasjonsanlegg med ventiler for lufttilførsel over vinduene og avsugsvifte i kjøkkenheten. Vinduer som står åpne i fyringssesongen, medfører økte energikostnader for alle. Utgiftene våre til fjernvarme er den desidert største enkeltkostnaden vi har per måned. Det er helt unødvendig å fyre for kråkene.

Radiatorne er utstyrt med termostat. Denne settes til en komfortabel innetemperatur, normalt trinn 3, som tilsvarer ca. 22 °C (for radiatorer som har fem trinn på termostathjulet). Dersom du har vinduet åpent om natten, kan du skru ned termostaten til *, som en sikkerhet mot frostskafer. Vurder også å stille inn litt lavere temperatur på soverom ellers på døgnet, f.eks. til trinn 2, som tilsvarer ca. 17 °C. (Noen radiatorer har ni trinn på termostathjulet, da vil hjulet måtte settes til cirka trinn 5, for å oppnå samme temperatur som beskrevet foran.)

Ventilasjonsventiler over vinduene i den enkelte leilighet må stå åpne. Dette sikrer balansert utskifting av luft. Stengte ventiler og resulterende høy luftfuktighet kombinert med lav utetemperatur er ofte årsak til fuktskader i vinduer. Vær oppmerksom på at råteskader kan ende opp med å bli den enkeltes seksjonseiers ansvar, og kostnader for nytt vindu kan dermed måtte dekkes av den enkelte.

Vi vil i denne forbindelse minne alle beboere om at radiatorne må luftes med jevne mellomrom, for at de skal fungere optimalt. Dersom mange beboere ikke gjør dette, kan det skape ubalanse og uregelmessigheter i anlegget. Det samme kan vidåpne vinduer over varme radiatorer gjøre, da tappes varme som skulle gått til naboen over. Vidåpne vinduer kan dessuten føre til at radiator og rør fryser, og seksjonseier vil måtte dekke kostnadene for å reparere slike skader. Varmeanlegget vårt er avhengig av at hver enkelt av oss bruker og behandler det på riktig måte. Ved spørsmål om varmeanlegget er det bare å kontakte styret, vi hjelper gjerne til med råd og veiledning rundt dette.

Den ovennevnte informasjonen er tilgjengelig på Vibbo, under temaene Fjernvarme og Ventilasjon, men vi gjentar den her, siden dette er svært viktig informasjon.

Rørleggertjenester

Vi har hatt vår faste rørlegger (Rørleggersentralen AS) til å følge opp fjernvarmeanlegget vårt, slik avtalen vår er med dem. De utførte blant annet kontroll av anlegget i starten av juni, da anlegget var slått av for sommeren.

Vinteren 2021 hadde vi noen feil i varmeanlegget som vi etter hvert fikk lokalisert og reparert, i tett samarbeid med Rørleggersentralen AS. Også vinteren 2022 har vi hatt noen saker hvor beboere ikke fikk varme i noen av sine radiatorer, og dette har vi fått løst ved å justere noen reguleringsventiler i bygningene. Dersom du som beboer opplever at en radiator er kald, må du henvende deg til styret og beskrive beliggenheten til radiatoren, og gi din kontaktinformasjon, slik at vi kan få rørlegger til å sjekke både lokalt hos deg og i fellesanlegget.

Elektrikerarbeid

Vi har fått vårt faste elektrikerfirma Centrum Elektriske (som fra høsten 2021 er en del av Konstel AS) til å reparere enkelte feil på varmekabler i nedløp i løpet av både 2020 og 2021. De har systematisert og kartlagt alle kursene for varmekabler, slik at det blir lettere å feilsøke og utbedre feil når de oppstår.

Vi har også benyttet elektrikerfirmaet ved enkelte andre anledninger, spesielt i forberedelsene til epoxyprosjektet i garasjen. Vi er veldig fornøyde med Centrum Elektriske, de gjør alltid en god jobb og er lette å samarbeide med.

Heiser

Vi hadde periodisk kontroll av alle de seks heisene våre i 2021, utført av Norsk Heiskontroll. Dette er en kontroll som foretas annethvert år. Rapporten fra den siste kontrollen avdekket ingen alvorlige avvik, men vårt faste heisfirma Schindler gikk straks gjennom alle kommentarer eller merknader i rapporten fra kontrollen.

Vi har hatt noen driftsstanser på heisene innimellom, men vi har i de fleste tilfellene løst dem selv i styret, ved å ta en enkel restart. I en del tilfeller har vi måttet bestille service, og det er varierende feil som blir avdekket. Ofte er tilbakemeldingen fra heismontøren at uforsiktig bruk kan være årsaken til heisstansen. Det er spesielt sperring og tvinging av dørene som fører til at heisen stanser. Styret ber om at alle som bruker heisen, gjør det med forsiktighet. Det henger en lapp i hver heis med informasjon om heisbruk. Vi ber alle om å unngå å sperre dørene på heisene, men hvis det trengs å stoppe døren noen minutter, kan det settes en lapp på fotocellen i dørkarmen.

Heisene våre blir kontinuerlig vedlikeholdt, men de er nå i en alder hvor stadig flere komponenter må skiftes etter slitasje. Dette betyr store kostnader. Det nærmer seg et punkt hvor det ikke lenger vil lønne seg å reparere heisene, i forhold til kostnaden ved å sette inn ny heis. Dette er noe styret følger med på, i samarbeid med heisfirmaet Schindler. Siden våren 2020 har vi hatt en fast heismontør fra Schindler til å utføre service på heisene våre. Det har fungert veldig bra, og er også besparende for oss, siden heismontøren kjenner godt til alle heisene og historikken deres.

Vi minner om at feil på heisen skal meldes til styret. Beboere skal ikke selv ta kontakt med heisfirmaet.

Garasjeport

I januar 2022 har vi hatt en større service på porten, noe som skal gjøres etter et bestemt antall passeringer, av sikkerhetsmessige årsaker, samt for å forebygge feil.

Den gamle garasjeporten, som hadde holdt stand helt siden bygget ble satt opp i 2005, ble byttet i februar 2020. Siden den tid har porten fungert bra, med et par unntak, hvor vi har måttet tilkalle service. Den nye porten er innstilt slik at den ikke åpner seg like høyt opp som den gamle, hvilket sparer den for mye slitasje. Vi har også justert ned tiden porten står oppe, før den begynner å gå ned igjen, noe som bidrar til en bedre skallsikring, siden det da ikke er like lett å snike seg inn bak en bil.

Vaktmestertjenester/renhold

Vi har hatt ISS som vaktmestertjeneste i snart tre år. Vi er veldig fornøyde med våre to faste vaktmestere fra ISS, som er de samme personene som er vaktmestere i Ringnes Park Vest. Det er nyttig for oss, siden de dermed er i området hver ukedag, og de er lette å få tak i.

Renhold av oppgangene utføres ukentlig av renholdsavdelingen i ISS, vanligvis hver fredag. Vi opplever også renholdet som bra. Vi er takknemlige for tilbakemeldinger fra beboerne i de ulike oppgangene, om hvordan renholdet er utført.

Uteareale

På våren 2021 opplevde dessverre gartnerfirmaet alvorlig sykdom hos en av de ansatte som pleide å jobbe i gården vår. Dette førte til noen forsinkelser i arbeidet hos oss, men arbeidet ble hentet inn igjen senere på sommeren, og vi er fortsatt veldig fornøyde med arbeidet og servicen deres.

Etter at vi fikk endret på lekeplassen i 2020, fikk vi en presenning til sandkassen, for å holde dyr unna sanden. Denne presenningen har vi nå erstattet med et spesiallaget nett, som skal gjøre samme nytten som presenningen, men som skal være lettere å ta av og på enn det presenningen var. Vi har også hatt kontroll av lekeplassen, for å sjekke at sikkerheten ivaretas.

Våren 2021 hadde vi en sykkelaksjon i gården, hvor vi satte merkelapper på syklene, med beskjed om at den måtte fjernes innen en bestemt dato dersom du brukte den. Det var 35 sykler som ingen krevde eierskap til og som vi fjernet.

Takterrasser

Vi fikk satt opp nye bord med benker på tre av takterrassene sommeren 2021, ett på Toftes gate 2, to på Toftes gate 4 og ett på Toftes gate 6. Dette er solide tremøbler som ikke vil kunne bli tatt av vinden, og vi vurderer å bestille flere slike til de andre takterrassene.

Våre seks takterrasser er til nytte og glede for våre beboere, spesielt om sommeren, og beboerne er for det meste flinke til å holde orden og rydde opp etter seg. Det har likevel vært noen tilfeller av bråk på noen takterrasser, hvor styret eller andre beboere har måttet si fra om det. Det skal være alminnelig ro etter klokken 23, men det betyr ikke at det er anledning til full fest før klokken 23 - det gjelder å bruke vanlig, sunn fornuft, og tenke på at det er naboer bare få meter fra takterrassen som kan høre det meste som skjer.

Noe som for øvrig burde være helt unødvendig å minne om, er at det ikke er lov å kaste sneiper, ølbokser eller andre gjenstander ned fra taket, eller ut på takpappen.

Styret minner for øvrig om at den enkelte beboer kun har anledning til å benytte seg av den takterrassen som han eller hun sogner til.

El-bilanlegget

Styret administrerer el-bilanlegget fra Zaptec som ble installert i 2018 i garasjen. Det er for tiden 54 ladebokser, hvorav 35 er i bruk. Vi benytter montører fra Lefdal ved installasjon av nye bokser eller teknisk support på de eksisterende boksene. I 2021 fikk vi fem bestillinger av ladebokser, og også i starten av 2022 er det kommet et par nye bestillinger. Bestillingene krever en del oppfølging fra styret.

Styret kan selv følge med på anlegget via en nettportal, og kan der legge til eller fjerne brukere av de enkelte boksene, etter som vi får melding om det fra eierne. Vi sender ut fakturaer fire ganger i året, hvor strømforbruket på de enkelte ladeboksene blir avregnet. Anlegget fungerer stort sett bra, men noen tekniske problemer forekommer innimellom, spesielt dårlige wifi-signal til boksene.

Senhøstes 2021 ble vi tatt ut til en el-kontroll av Elvia (tidl. Hafslund Nett/Eidsiva Nett). Vi har ikke mottatt noen meldinger om avvik etter denne kontrollen.

Forsikringssaker/skadesaker

Vi har administrert to forsikringssaker/skadesaker siden forrige årsmøte.

Vi har relativt gode bygningsforsikringer. Hvis du oppdager en skade, bør du kontakte styret på rpoggs@gmail.com for å høre om det er noe som kan bli dekket av forsikringen. Ved skader vil styret sende saken videre til vårt forsikringsselskap som tar en befaring og deretter konkluderer om det er noe de kan dekke.

Når det gjelder ytre fasade på bygninger, vinduer, balkongdører og ytterdører til leilighetene, er det spesielt viktig at du melder fra til styret straks du oppdager en skade. Sameiet, ved styret, har nemlig ansvar for å utbedre ytre fasader, vinduer og dører, og i noen av tilfellene vil forsikringen vår dekke kostnaden. Ved normal slitasje på vinduer eller balkongdører, vil det ikke være en forsikringssak, da må vi bare sørge for å bytte disse.

Fortau mot Biermanns gate

Høsten 2021 foretok Oslo kommune en stor utbedring av Biermanns gate, fra Toftes gate mot Valdresgata. Vi fikk nytt, opphøyd fortau og flere nye kummer som vil ta av for flomvann. Fortauet og deler av veibanen fikk også ny asfalt. Vi er svært fornøyd med at dette omsider ble gjort. Styret har etterlyst dette tiltaket gjentatte ganger fra kommunen siden sommeren 2019, da det kom et styrtregn som førte til en stor lekkasje ned i garasjen vår. Dette viser at styrearbeid kan bestå av svært langvarige oppgaver som krever utholdenhet, men som gir resultater til slutt.

Nå er veggen vår langs Biermanns gate bedre beskyttet mot lekkasjer ved ekstremvær. Videre er gaten og fortauet blitt mer trafikksikker, siden det nå er blitt helt tydelig hva som er fortau og hva som er veibane.

Gjenstander i fellesarealene

Av brannsikkerhetshensyn er det ikke tillatt ha gjenstander stående i fellesarealene.

Hver gang styret går vernerunder i bygningene, merker vi gjenstander som det ikke er anledning til å oppbevare i fellesarealene. De merkede gjenstandene som ikke blir fjernet etter kort tid, blir kastet. Dette er noe vi må gjøre da vi må holde rømningsveier åpne, og fordi det ikke skal være noe i fellesarealene som kan være branndrivende.

Styret merker at det stadig er tilløp til slik hensetting av gjenstander, selv om det burde være allmenn kjent at det ikke er tillatt.

Avfall

Vi har som kjent to søppelrom i RPØ, ett ved Sunnmørgata og ett ved Biermanns gate. Beboerne i våre oppganger er fordelt på disse to rommene, slik at belastningen skal bli noenlunde lik på dem. Våren 2021 ble det avdekket at det har vært en feil med tilgangen til søppelrommet ved Biermanns gate, som er det minste rommet. Det viste seg at beboerne i Toftes gate 4 har hatt tilgang til dette rommet en tid, noe de etter opprinnelig låsplan ikke skulle hatt. Vi antar dette skyldes en programmeringsfeil fra låsfirmaet vårt. Beboerne i Toftes gate 4 har opprinnelig bare hatt tilgang til søppelrommet ved Sunnmørgata, og vi fikk omprogrammert til dette igjen. Etter dette har vi sett at søppelrommet ved Biermanns gate sjelden eller aldri er overfylt, slik det var før vi oppdaget feilen.

I mars 2022 fikk vi byttet døra til søppelrommet ved Sunnmørgata, da den var helt utslitt etter 16 års bruk.

Avfallsrommet er en møteplass, og det er viktig at alle bidrar til at dette er et innbydende sted. Avfallsrommet er kun til for husholdningsavfall og papir/papp. Innimellom opplever vi at noen setter fra seg andre gjenstander og skrot i disse rommene. Hver gang det skjer, medfører det ekstra arbeid og kostnader for sameiet, og vi ber om at beboerne heller benytter seg av muligheten til å gi bort ting på finn.no, facebook-gruppa vår eller miljøstasjoner. Styret følger opp kontinuerlig hvordan søppelrommene ser ut, og vi har heldigvis god assistanse til dette av vaktmester.

Uvedkommendes adgang

Vi er innimellom plaget av at uvedkommende finner veien til fellesarealene. Dette er en sikkerhetsrisiko som vi må prøve å unngå. Ikke slipp uvedkommende inn! Når du selv går inn etter noen andre, vis uoppfordret nøkkelbrikken, slik at det forblir godt naboskap. Følger noen etter deg inn, be vennlig personen om å fremvise nøkkelbrikken.

Det er viktig at alle som mister en nøkkelbrikke sier fra til styret om det, slik at vi straks kan få ugyldiggjort den. Les informasjonen på Vibbo om hvilke opplysninger styret trenger i den forbindelse.

Det er veldig viktig at alle som kjører inn og ut av garasjen passer på å vente til porten har gått ned, slik at uvedkommende ikke har mulighet for å snike seg inn usett. Alle som leier ut garasjeplass, plikter etter vedtektene og husordensreglene å informere leietakerne sine om dette. Dersom noen smetter inn på den måten, kan du be vedkommende om å vise nøkkelbrikken sin, og samtidig spørre om hvilken oppgang vedkommende bor i. Hvis personen ikke kan svare for seg, og ikke har noe brikke, er det etter all sannsynlighet en inntrenger.

Kabel-TV og Internett

Vi har kollektiv avtale med Telenor (tidligere Canal Digital) om kabel-TV. Se www.canaldigital.no for mer informasjon. Telenor kan også levere bredbånd for dem som ønsker det, men dette må den enkelte beboer bestille separat. Styret har også i 2021 arbeidet for å få til en ny kollektivavtale, som vi mener vil være mer i tråd med den moderne måten å se TV på. Vi kom dessverre ikke i mål med arbeidet til dette årsmøtet, da det er en komplisert sak, men vi sikter på å få lagt fram saken på neste årsmøte.

Vi har også en avtale om rabatterte priser på bredbånd med Lynet internett. Se www.lynet.no for priser og bestilling.

Kommende prosjekter

Fasadeutbedring del 2

Styret har ikke planlagt eller budsjettert for å gjøre del 2 av fasadeprosjektet i løpet av 2022, av flere årsaker. For det første var det et stort økonomisk løft å gjøre del 1 av fasadeutbedringen i 2020. For det andre fikk vi under del 1 utbedret de delene av fasaden som trengte det mest. Det gjenstår cirka $\frac{1}{3}$ av alle fasadene i RPØ som må tas i del 2, og vi har en opsjon fra entreprenøren på å utføre dette på et senere tidspunkt, etter som vi ønsker det. I og med at vi hadde et annet stort prosjekt i 2021, epoxyprosjektet i garasjen, mener vi at det ikke er økonomisk forsvarlig å igangsette et nytt fasadeprosjekt så raskt, spesielt når de gjenstående delene av fasaden ikke er så slitt som de som ble utbedret i del 1. Styret vil i løpet av den kommende styreperioden vurdere tidspunktet for igangsetting av del 2.

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 tilnærmet likt budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var noe høyere enn budsjett og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr – 108 238 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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 118 666.

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 120 000 til ordinært vedlikehold.

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. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimer fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr. 18 000 i energikostnader for 2022.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjetter økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ringnes Park Øst 5 Sameie.

Lån

Ringnes Park Øst 5 Sameie har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2022, samt 10 % økning av kategori «kabel-tv» fra 1.3.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Ringnes Park Øst 5 Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ringnes Park Øst 5 Sameie.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2021Resultatregnskap 2021Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir 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

Hans Petter Urkedal
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."

Hans Petter Urkedal

Partner

Serienummer: 9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-03-16 07:38:17 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).

Vedlegg 1

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>

RINGNES PARK ØST 5 SAMEIE
ORG.NR. 990 105 502, KUNDENR. 5676

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	512 028	506 078	507 000	564 000
Andre inntekter		0	574	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		512 028	506 652	507 000	564 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 303	-3 215	-3 000	-3 215
Styrehonorar	4	-22 800	-22 800	-22 800	-22 800
Revisjonshonorar	5	-5 265	-5 181	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-48 365	-47 025	-48 000	-51 000
Konsulenthonorar	6	-704	-2 602	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	7	-270 421	-579 540	-85 000	-120 000
Forsikringer		-37 280	-33 515	-35 000	-40 000
Kommunale avgifter	8	-148 564	-157 594	-142 000	-161 000
Energi/fyring		-16 389	-7 527	-18 000	-18 000
TV-anlegg/bredbånd		-57 085	-52 155	-50 000	-63 000
Andre driftskostnader	9	-3 194	-3 010	-5 500	-4 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-612 370	-914 164	-418 300	-492 015
DRIFTSRESULTAT		-100 342	-407 512	88 700	71 985
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 242	4 331	0	0
Finanskostnader	11	-12 138	-9 344	-53 400	-11 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-7 896	-5 013	-53 400	-11 000
ÅRSRESULTAT		-108 238	-412 525	35 300	60 985
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-353 677		
Udekket tap		-108 238	-58 848		

RINGNES PARK ØST 5 SAMEIE
ORG.NR. 990 105 502, KUNDENR. 5676

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		75	0
Driftskonto OBOS-banken		129 016	196 061
Sparekonto OBOS-banken		125	63 401
SUM OMLØPSMIDLER		129 216	259 462
SUM EIENDELER		129 216	259 462
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-167 086	-58 848
SUM EGENKAPITAL		-167 086	-58 848
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	285 752	314 015
SUM LANGSIKTIG GJELD		285 752	314 015
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 160	3 920
Leverandørgjeld		8 327	95
Påløpte renter		63	66
Annen kortsiktig gjeld		0	214
SUM KORTSIKTIG GJELD		10 550	4 295
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		129 216	259 462
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2022

Styret i Ringnes Park Øst 5 Sameie

Bjørn Rossevatn

Eli Moi Malmin

Tore Mathisen

Oliver Sunde

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	454 092
Kabel-tv	57 936
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	512 028

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 215
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin-2020, koronatiltak	912
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 303

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 22 800.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 265.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-704
--	------

SUM KONSULENTHONORAR	-704
-----------------------------	-------------

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-222 573
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-10 630
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 500
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-30 718
------------------------------	---------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-270 421
---------------------------------	-----------------

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-88 458
-----------------------	---------

Renovasjonsavgift	-60 106
-------------------	---------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-148 564
-------------------------------	-----------------

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Trykksaker	-595
------------	------

Porto	-334
-------	------

Bank- og kortgebyr	-2 265
--------------------	--------

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 194
----------------------------------	---------------

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	124
------------------------------------	-----

Renter av for sent innbetalte felleskostnader	129
---	-----

Kundeutbytte fra Gjensidige	3 989
-----------------------------	-------

SUM FINANSINTEKTER	4 242
---------------------------	--------------

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-12 138
--------------------------------------	---------

SUM FINANSKOSTNADER	-12 138
----------------------------	----------------

NOTE: 12**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. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020	-330 000	
Nedbetalt tidligere	15 985	
Nedbetalt i år	28 263	
		-285 752
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-285 752

Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: rpoggs@gmail.com.
Se Vibbo for ytterligere informasjon.

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.

Vaktmester

Vaktmestertjenesten for utearealet er organisert av Ringnes Park Øst Gårdsrom og ivaretas av selskapet ISS. Dersom vaktmester rekvireres må seksjonseier påregne å måtte betale for tjenesten selv dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd.

Renhold

Renholdstjenesten for alle sameiene i Ringnes Park Øst ivaretas av selskapet ISS.

Parkering

Parkering er organisert gjennom sameiet Ringnes Park Øst Garasjesameie, bruksretten til garasjeplassene tilhører de respektive sameiere som har ervervet slik. For erverv av garasjeplass må vedkommende være sameier i ett av eierseksjonssameierne i Ringnes Park Øst 3-8 SE.

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.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87130666. 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 styret, som melder saken videre til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS. 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. Ringnes Park Øst 3 Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

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

Telenor Norge AS er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Telenor på telefon 915 09 000 eller besøke deres nettside www.telenor.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Rehabilitering av terrassegulv øverste etasje mot indre gård	
2020	Fasaderehabilitering	
2018	Fasaderehabilitering av toppetasjen	
2015	Rehabilitering terrassene i toppetasjen	
2014	Nytt låssystem	

Forslag fra styret til årsmøte i alle boligsameiene RPØ 3-8

A. Regler for større rehabiliteringer (vedtektsendring 2/3 flertall)

Forslagsstiller : Styret

Saksinformasjon:

I forbindelse med at styret har mottatt en henvendelse om rehabilitering av badedrom, hvor det var spørsmål om å bryte brannskillet, ser vi at det er et behov for klarere retningslinjer i vedtektene for rehabiliteringer og andre utbedringer som den enkelte seksjonseier ønsker å foreta.

Spørsmålet om tillatelse til å bryte brannskillet har en privatrettslig og en offentligrettslig side. Som seksjonseier trenger man samtykke og tillatelser fra henholdsvis styret/årsmøte i sameiet, samt fra plan- og bygningsetaten i Oslo kommune.

Dersom brannskillet brytes i forbindelse med renovering, vil tiltaket som hovedregel være søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune. Brannskillet regnes som regel som brutt når brannmotstanden i konstruksjonen blir mindre enn minimumskravene i byggt teknisk forskrift. Bytte av sluk i etasjeskiller av tre mellom brannceller/boenheter vil som regel medføre at brannskillet blir brutt, og tiltaket blir da søknadspliktig til Plan- og bygningsetaten.

Dersom sluket byttes i betongdekke hvor det er innstøpt avløpsrør, er det ikke nødvendigvis slik at brannskillet brytes. Dette må imidlertid vurderes nærmere av fagfolk som gjør tekniske undersøkelsen av det aktuelle sluket og gir sin konklusjon.

Det er seksjonseier selv som er ansvarlig for å undersøke om han/hun er avhengig av tillatelse fra kommunen, og hvilke krav det stilles til søknaden (f.eks. krav om ansvarlig søker osv) i forbindelse med renoveringen, selve søknadsprosessen (til sameiet), og renovering skal ikke påbegynnes før slik tillatelse foreligger fra kommunen.

I eierseksjonslovens § 32 er utskifting av sluk og bærende konstruksjoner lagt til sameiet. Det er en del av fellesarealet, og derfor er det underlagt sameiets råderett. Det innebærer at seksjonseier også trenger samtykke fra styret for å skifte/flytte sluket i sin helhet, samt bryte brannskillet mellom bruksenhetene i forbindelse med utskiftningen.

For at styret skal kunne gi tillatelse til å gjøre disse inngrepene, stiller vi krav om at tillatelse fra Plan- og bygningsetaten foreligger før inngrep, samt at det brukes autoriserte håndverkere til utskiftningen/tettingen, og at risikoen for tiltaket ligger på seksjonseier. Med andre ord, så snart seksjonseier har innhentet den nødvendige tillatelsen fra Plan- og bygningsetaten, må han/hun sende en søknad til styret. Styret vil deretter vurdere søknaden opp mot de nevnte kravene.

Forslag til vedtektsendring

Vi foreslår å sette inn fire nye ledd i vedtektenes § 3-1-4 som omhandler den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt. De nye leddene som foreslås, er understreket:

§ 3-1-4 Vedlikehold

Den enkelte seksjonseier skal holde sin bruksenhet med tilleggsareal forsvarlig ved like, slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseiere.

Den enkelte seksjonseier har et medansvar for at fellesarealer holdes forsvarlig ved like, og har plikt til selv å avhjelpe eller forhindre mangler eller skader som oppdages i den grad dette er nødvendig for å avverge tap eller skade for sameiet. Feil og mangler som den enkelte seksjonseier ikke kan rette opp selv, skal straks meldes til vaktmester eller styret.

I det omfang styret beslutter det, er alle seksjonseiere forpliktet til å delta på dugnader på fellesarealene.

For seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt gjelder for øvrig eierseksjonsloven §§ 32 og 33.

Tiltak som påvirker fellesareal og fellesinstallasjoner, slik som etasjeskiller, bærevegger, sluk, fellesrør og -ledninger er ikke tillatt uten samtykke fra styret. Oppussing og innvendige forandringer må ikke være til ulempe for eiendommens øvrige seksjonseiere eller brukere og skal utføres iht. gjeldende forskrift om tekniske krav til byggverk.

Ved tiltak på bad/våtrom som medfører at slikt som sluk, fellesrør, vannmålere, ventilasjon, ledninger og andre fellesinstallasjoner er berørt, skal det kun benyttes registrerte og godkjente håndverkere, og det må kunne dokumenteres for utført arbeid. Dokumentasjonen utleveres til styret ved forespørsel og skal inneholde beskrivelse av utførte tiltak, og at arbeidet er utført etter gjeldende forskrift om tekniske krav til byggverk, og garantierklæring. Det må også kunne dokumenteres at benyttet metode og materiell er godkjent etter gjeldende forskrift i Norge for bruk i våtrom.

Ved manglende eller utilstrekkelig dokumentasjon kan styret bestille uavhengig kontroll, og pålegge seksjonseier å utføre eventuelle utbedringer etter gjeldende forskrift om tekniske krav til byggverk. Kostnader for slik kontroll og oppfølging bekostes av seksjonseier.

Alle forandringer og tiltak som seksjonseier eller tidligere seksjonseier har latt gjennomføre på eiendommen og/eller dens bygninger, med eller uten sameiets samtykke, er utført på seksjonseiers ansvar og risiko. Ved gjennomføringen av slike arbeider har seksjonseier overtatt det fulle fremtidige ansvaret for både vedlikehold og nødvendig fremtidig utskifting og modernisering av resultatet av disse arbeider. Det samme gjelder de- og remontering ved nødvendig vedlikehold og andre fellestilltak på eiendommen. Styret avgjør om remontering skal tillates.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.04.22 og er åpent for avstemning i 7 dager

Siste dato for avstemning er 29.04.22

Selskapsnummer: 5676 **Selskapsnavn:** Ringnes Park Øst 5 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner og møteleder

Ellen Raugstad og Laila Hegard velges som protokollvitner. Kenneth Halvorsen fra OBOS velges som møteleder.

For

Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Fortsetter på neste side

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 22.800

For

Mot

Sak 5 Regler for større rehabiliteringer - vedtektsendring

Styrets forslag til vedtektsendring vedtas.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Tore Mathisen

Styremedlem (3 skal velges)

Eli Moi Malmin

Oliver Sunde

Yngve Granerud

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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