



Årsmøte 2022

5917 Ringnes Park Vest Sameie

Til seksjonseierne i Ringnes Park Vest Sameie

Velkommen til årsmøte, tirsdag 31. mai 2022 kl. 17.30 i Ringen Kino.

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 Ringnes Park Vest 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.

Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Ringnes Park Vest Sameie
avholdes tirsdag 31. mai 2022 kl. 17.30 i Ringen Kino.**

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) Unlock på garasjeporter
- B) Sykkelbod i garasje nord
- C) Fastsettelse av felleskostnader
- D) Nytt låsesystem
- E) Utbedring av drenering ved inngang garasje nord.
- F) Oversikt regnskap garasje
- G) Individuell måling på radiatorene

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 26.04.2022
Styret i Ringnes Park Vest Sameie

Marianne Husum/s/ David Bohlin/s/ Anna Maria Dahlgren/s/

Mona Lauritzen/s/ Jonny Roy Mattias Svensson/s/ Hans Olav Velle/s/

ÅRSRAPPORT FOR 2021 Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marianne Husum	Thorvald Meyers Gate 8	2020-2022
Styremedlem	David Bohlin	Thorvald Meyers Gate 10	2021-2022
Styremedlem	Anna Maria Dahlgren	Toftes Gate 23	2021-2023
Styremedlem	Mona Lauritzen	Sannergata 6 E	2021-2023
Styremedlem	Jonny Roy Mattias Svensson	Toftes Gate 11 A	2020-2022
Styremedlem	Hans Olav Velle	Toftes Gate 13 A	2020-2022
Varamedlem	Christoffer Borgenvik	Toftes Gate 13 A	2021-2022
Varamedlem	Pekka Akseli Salo	Toftes Gate 15 B	2021-2022

Valgkomiteen

Shahram Ariaifar		Toftes Gate 13 D	2021-2022
Arnt Ståle Eilertsen		Thorvald Meyers Gate 8	2021-2022
Kenneth Johansen		Sannergata 6 E	2021-2022

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

Generelle opplysninger om Ringnes Park Vest Sameie

Sameiet består av 500 seksjoner.

Ringnes Park Vest Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 894040882, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Thorvald Meyers gate 4a-b, 6, 8, 10, 12, 14 og 16 a-j
Toftes gate 11, 13, 15a-c, 17, 19a-b, 21a-b, 23
Sannergata 6a-e

Gårds- og bruksnummer:

225 278

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

Ringnes Park Vest 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 avholdt 15 styremøte / budsjettmøte / regnskapsmøte / møter i undergrupper/ deltatt på div. andre møter og befaringer. De fleste av møtene har blitt avholdt på Teams på grunn av smittevern hensyn i forbindelse med Covid-19. Styret har deltatt på ulike nettkurs i forbindelse med verv i styret, og i tillegg deltatt på digitalt høstseminar gjennom OBOS. For å redusere risiko for ytterligere smitte av Covid-19, gjennomførte vi også fjorårets årsmøte digitalt. Det ble også gjennomført et digitalt ekstraordinært årsmøte mars 2021.

Informasjonskanaler: Ved akutte henvendelser skal ISS, Securitas, Oslo Brannvesen, Politi og Ambulanse kontaktes. Se post om Bomiljøvaktjeneste på vibbo.no eller oppslagstavler i hver oppgang.

Alt om Ringnes Park finner du på Vibbo. Dette er styrets NYE hoved-informasjon- og nyhetskanal. Hjemmesiden er lagt ned.

Styret har ansvar for sameiets kommunikasjonskanaler mot beboere og samfunnet. Styret legger stor vekt på å forbedre informasjonsflyten, og vi forsøker å informere på en ryddig og strukturert måte. **Oppslagstavlene i hver oppgang** har blitt oppdatert med kontaktinfo, branninstruks, nødnummer og informasjon om vibbo.

www.vibbo.no er sameiets primære informasjonskanal for oppdatering, problemløsning og organisering av Ringnes Park Vest Sameie. Mesteparten av siden er også sperret for personer utenfor sameiet, så informasjon vil kun være berettiget for personer som har eiertilhørighet og som har oppdatert kontaktinformasjon hos OBOS. Dersom en har leietakere, kan eier legge dem til på Vibbo. Dersom dere ikke får tilgang til vibbo.no, er det mest sannsynlig fordi vi mangler fullstendig kontaktinformasjon. Den åpne siden gir tilgang til husordensregler, vedtekter, årsmøter m.m.

Eier-, eller leietagerskifte skal meldes til styret i Ringnes Park Vest Sameie. Årsrapport, tredjepartsopplysninger (ligningsoppgaver) brev og fakturaer vil bli sendt pr e-post, og enkelte varslinger på SMS. Sjekk gjerne om du ligger inne med feil, ingen eller gammelt telefonnummer på Vibbo.

Vi oppfordrer beboere til å benytte Vibbo ved henvendelser til styret, logg deg inn på www.vibbo.no/ringnes-park-vest. **Styret kan fortsatt kontaktes på e-post:** styret@ringnesparkvest.no

Sjekk vibbo.no før du kontakter styret. Styret mottar og svarer på svært mange henvendelser i uken. Vi bestreber oss på å svare på henvendelser fortløpende, men vi forutsetter at en sjekker vibbo.no først.

Under «TEMAER» finner man det meste av informasjonen man trenger om sameiet. Den enkelte kan nå lage oppslag på VIBBO, for eksempel om kjøp, salg eller leie av garasje. VIBBO er under utvikling, og det vil fremover komme nye funksjoner. Det kommer for eksempel snart en meningsmålingsfunksjon, som kan brukes til å lodde stemningen for når vi skal ha dugnad etc.)

Har du ikke tilgang til Vibbo? Send en e-post til styret på styret@ringnesparkvest.no slik at vi evt. kan få OBOS til å rette det opp. På denne måten kan vi både få tilfredsstilt den enkeltes behov for effektiv kommunikasjon, redusere bruk av papir og penger.

Facebook bruker vi for å enkelt orientere flest mulig mennesker som bor eller eier seksjoner i Ringnes Park Vest Sameie. Her linker vi til nyheter og andre oppdateringer som er relevante for RPV. Klager og spørsmål til styret må fortsatt sendes per e-post eller via vibbo.no

Digital løsning for styrearbeid, Styrommet.no: Løsningen inneholder blant annet verktøy for å forberede styremøter, gjennomføre HMS-arbeid og følge opp økonomien i sameiet.

Renovasjon og kildesortering:

- Renovasjons- og gjenvinningsetaten sier at vi er alt for dårlige på å brette pappen. Brett pappen, da får naboen plass til sitt papp- og papiravfall også, i tillegg til at vi unngår unødvendige kostnader. Vi har tømning av alle restbeholdere på mandag og fredag - og papp på mandag hver uke. I Toftes gate 15 skal papp bli hentet på torsdager da den store bilen som henter papp ikke kommer inn gjennom våre bomber.
- Bor du i Oslo har du en plikt til å kildesortere. Det er m.a.o. ikke slik at du kan velge å kildesortere eller ikke. Kun restavfall er dermed lov å kaste i en vanlig plastpose – ikke i store søppelsekker. Det å få alle til å kildesortere, og å slutte å sette igjen gjenstander i oppgangene, i søppelskur og i andre fellesarealer, er en møysommelig prosess.
- I år – som i fjor - har styret fulgt opp søppelhåndtering på mange måter. Vi har igjen tipset om søppeltaxi, og andre gode gjenvinningsideer. Denne informasjonen er publisert på sameiets digitale plattformer. Dessuten kan de uten bil også finne enkle måter å levere fra seg gjenstander og spesialavfall. Vi bruker dessverre fortsatt mye penger for å bortkjøre andre sine ting. Finner ISS / styret synderen som ulovlig satt igjen søppel og gjenstander vil styret sende klagebrev og faktura til seksjonseiere.
- Vi leier vanligvis container to ganger i året (vår og høst).
- Styret vil fortsette å jobbe for at utleiere og utleiefirmaer skal informere sine leietagere på en bedre måte, og vi har også bedt dem å følge opp sine leietakere bedre ved utflytting.

Støyforurensning i RPV:

- Vi har minnet våre samarbeidspartnere om instruks om at alt arbeid som ikke er nødvendig å utføre tidlig på morgenen/kveld/natt skal unngås. Dette gjelder bl.a. snøbrøyting, tømning av containere, og annet støyende arbeid. Gårdsrommet har høye bygg på alle sider og hvor bl.a. brøytingen gir betydelig høy støyforurensning. Ved «akutte» situasjoner kan det allikevel være nødvendig med tidlig/sen oppstart.
- Vi har etter fulgt opp flere klager fra beboere sendt en henvendelse til eier av Thorvald Meyersgate 7-9 vedrørende det som oppfattes som unødvendig støyforurensning om nettene og helgenen.

Kontrakter og samarbeidsavtaler:

- Oppfølging og kvalitetssikring av driftsavtaler. Det er fokus på at aktører dokumenterer arbeider som blir fakturert.
- Styret i Ringnes Park Vest har byttet avtale om lovpålagt heiskontroll fra Heiskontroll i Plan, bygg og eiendom - Oslo kommune til Heiskontrollen AS.
- Vi har også byttet strømvartale fra Fortum Strøm AS til Helgeland Kraft AS. Vedrørende avtale om fjernvarme er det ingen andre alternativer for oss enn Fortum.

- Helgeland Kraft AS har etter initiativ fra styret gitt oss beboere i Ringes Park Vest Sameie et tilbud på strømvavtale.
- Fulgt opp Serviceavtaler og kontroll av brannslukkingsapparater og røykvarslere og deltatt på klokketest.
- Oppfølging av serviceavtaler for våre heiser.
- Styret har løpende kontakt med ISS for å sørge for at driftstjenestene skal fungere så bra som mulig – dette gjelder avtale om vaktmestertjeneste, beredskap, brannvernledertjeneste, gressklipping og skjøtsel av grøntanlegget. Det er laget et årshjul over faste oppgaver slik at styret enklere også kan følge opp div. arbeide – spesielt med tanke på HMS i sameiet. ISS er i tillegg til avtalte driftstjenester behjelpelig med konsulenttjenester som beskrivelser, vurderinger, bestillinger og oppfølging av større og mindre prosjekter som sameiet har besluttet å gjennomføre. Vi føler samarbeidet med ISS fungerer etter forutsetningene og styret er generelt fornøyd. Vi jobber imidlertid alltid aktivt med videre forbedringer.

Sikkerhet, HMS og trivsel:

- Gjennomgått og jobber kontinuerlig for å bedre trygghet og sikkerhet for sameiet. Se på alle muligheter for å gjøre sameiet så sikkert, trygt og trivelig som mulig innenfor ansvarlige kostnadsrammer.
- Oppfølging, overvåking og forebygging av kriminelle handlinger i fellesområder og garasjeanlegg, innbrudd i biler, boder m.m. – kontakt med sikkerhetsselskaper, vaktsselskaper, og politi.
- Kameraovervåking + assistansetjeneste og bomiljøvakthold: Konfigureres i henhold til norsk lov (NKOM). Vi er godt skiltet, slik at alle som beveger seg inn på vår eiendom skal kunne se at vi har kameraovervåking. Vi har en kombinert sikkerhetsløsningen for sameiet med kameraovervåking + assistansetjeneste og bomiljøvakthold. Styret mottar daglige rapporter fra samtlige av Securitas vokterinspeksjoner.
- Det er ingen vektertjeneste som kan måle seg med vår «tilstedeværelse». Vi som bor i RPV kan alle være med på å bidra til å gjøre vårt boligsameie til et trygt og godt sted å bo. Vi bor her – og noen er til stede – døgnet rundt. Tips fra beboere bidrar i stor grad til å luke ut «uønskede elementer og adferd».

Vannspeilet: Etter å ha vært i kontakt med Folkehelse - og miljørettet helsevern i bydel Sagene, gjennomførte styret en lokal risikovurdering, basert på gjeldene råd for smittevern. Vi har på bakgrunn av denne risikovurderinger avventet med gjenåpning av vannspeilet til våren 2022. Vi har også skiltet vannspeilet slik at det fremgår klart at det ikke tilfredsstillende samme krav til vannkvalitet som en stiller til et svømmebasseng. Det er, for eksempel, ikke tilsatt klor. Velger en allikevel å vasse eller leke i vannspeilet når det blir fylt opp er det på eget ansvar.

Klager m.m.: Styrebehandlet ulike klagesaker /sendt klagebrev /viderefakturert for vekter- og OBRE utrykking / anmeldt alvorlige forhold til politiet /begjært salg av seksjon ved gjentagende brudd på husordensregler.

Videreført vår etablerte strenge praksis mht. til festbråk, se bl.a. festreglement i hver oppgang. Dette for å ivareta trivsel til beboere med ulik livssituasjon. Festbråk vil spesielt bli fulgt opp i sommerhalvåret hvor festene oftere skjer med åpne vinduer/dører. Beboer oppfordres til å ta mer hensyn på vei til og fra fest. Vi har også tydelig formidlet/håndhevet at takterrassene forblir fellesområder, og ikke «private» festlokaler.

Vernerunde i RPV m.m.: Utarbeider risikoanalyser og handlingsplaner. Fulgt opp div. HMS-tiltak. Gjennomført div. kontrollrunder i bl.a. oppganger, søppelskur og takterrasser, oppfølging, utdelt div. HMS skriv i oppganger, postkasser og ajourført oppslagstavler.

- Det ble gjennomført planlagt test av brannalarmen på området til RPV onsdag 8. desember 2021
- Dialog med Brann- og redningsetaten i Oslo (OBRE) om veiledning av brannsikkerhetsinformasjon og fulgt opp div. brannsikkerhetstiltak, bl.a. risiko for brann i jul/nyttår, forbud mot nyttårsraketter, grilling, ta heller en blings m.m.
- Vår alarmoverføring går direkte til Brannvesenet (OBRE). De oppfordrer allikevel hver enkelt til å ha flere seriekoblede røykvarslere, installere komfyrvakt og gjennomføre brannøvelse hjemme. Videre minner de om at det er livsfarlig å flykte gjennom røyk og en bør som gode naboer forsøke å ta vare på/evt. varsle om sårbare beboere til nødetatene under evakuering.

Merking av dører: Dørene i Ringnes Park Vest har blitt merket med Seksjonsnummer (Snr.) og leilighetsnummer (Lnr.), slik at bl.a. nødetater kan finne frem lettere. Det kan oppstå andre akutte situasjoner som vannlekkasje, ulykker osv. hvor tidsaspekt kan være helt vesentlig for å minimalisere personskader /materielle skader. Det gjengår noe merking i Thorvald Meyersgate 4.

Diverse:

- Minnet om at det ikke er tillatt å fjerne eller flytte radiatorer i egen seksjon. • Informert om fjerning av hensatte sykler og andre gjenstander. Aksjoner for å få beboere til å respektere forbud om å sette igjen gjenstander, sykler m.m. i brann- og rømningsvei i fellesområdene som OBRE under tilsyn har bedt oss om å håndheve.
- Årlig «Rød-Tråd» aksjon som innebærer at eiere må fjerne en rød tråd på sykkelstativene i indre gårdsrom innen en gitt frist for å unngå at den blir fjernet - fristen i vår var tirsdag 15. mars 2021.
- Garasjerenhold ble gjennomført for 2022 mandag 25. mai t.o.m. tirsdag 26. mai. Biler, sykler og annet som ikke er fjernet vil bli borttauert for eiers egen regning og risiko. Husk å si ifra til egne leietagere!
- Branndetektorene må tildekkes ved støvende arbeid, og de må IKKE demonteres. Styret og ISS har dessverre måtte følge opp flere saker hvor dette ikke har blitt overholdt, bla. med klagebrev og fakturering for kostnader i forbindelse med retting.
- Fulgt opp retningslinjer av fellesområder slik at en unngår privatisering.
- Kampanjer for å få beboere til å sørge for at en har skillevegger, solskjermingsløsninger og postkasseskilt iht. til retningslinjer, slik at vi ivaretar en enhetlig fasade m.m.
- Vært behjelpelig med «lost and found» i indre gårdsrom – spesielt vedørende nøkler gjenglemt i søppelskurene.
- Den faste årlige nødlyskontrollen har blitt gjennomført i hele sameiet av Centrum Elektriske AS. Nødlys er plassert i fellesareal og er en viktig del av sikkerheten i sameiet. De tenner ved strømbortfall og skal lyse i minst en time. Kontrollene avdekker mindre antall avvik for hvert år. Det fortløpende arbeidet med å skifte ut defekte armaturer med ny LED-teknologi vil samtidig medvirke til mindre løpende kostnader for lysrør- og batteriskifte. • Fjerning av tagging på fasader må dessverre skje kontinuerlig.
- Fulgt opp Nortekk AS sin årlige kontroll av alle tak i RPV. Takene våre er heldigvis nå i god stand, men noe vedlikehold er nødvendig hvert år for å unngå lekkasjer ol. i fremtid.
- Organisert og fulgt opp lovpålagt kontroll av gassanlegg (fellestank og de enkelte gasspeisene). I fjor måtte en også fylle opp gasstanken.

- Oppfølging og befaringer ift. renhold av felles arealer i RP. Vi ber alle om å forsøke å unngå å dra smågrus inn i heisene, og har også bedt rengjøringspersonellet være spesielt oppmerksomme mht. til renhold av heislistene.
- Oppfølging av rengjøring av sandfang i indre gårdsrom og garasjeanlegg.
- Oppfølging av årlig serviceavtale med Norsk Rørservice på vårt radiatoranlegg.
- De fleste inngangspartiene våre ble malt i 2021 og benkene i indre gårdsrom fikk en oppfriskning.
- Oppskuring og boning ble utført mandag 2. august
- Varslet om nabovarsler
- Oppfølging av serviceavtale og kontinuerlig oppfølging av våre dører med Låsfokus.
- Organisering av årlig vårfeing av uteområdet m.m. i samarbeide med våre naboer. Vi oppfordrer igjen alle til å slutte å kaste søppel, sigaretter, snus og tyggegummi på bakken.
- Diverse tiltak for å forebygge vannlekkasjer.

Vedlikehold i egen seksjon, inkludert hoveddel og tilleggsdeler:

- Vi minner hvert år om ansvar for vedlikehold i egen seksjon, inkludert hoveddel og tilleggsdeler, forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Det innebærer bla. jevnlig vedlikehold av sluk og avløpsrør, at ovnsviften må rengjøres jevnlig, og at en ikke må kaste matfettet eller annet i vasken eller i do. I år har vi også lagt ut info om hvor viktig det er at alle leiligheter tilknyttet byggets fellesanlegg benytter seg av godkjente produkter ved utskifting av sanitære armaturer. For eksempel skal dusjarmaturene være av en utgave som i tillegg til å være termostattyrt, også må være TRYKKSTYRTE. Den utvendige vedlikeholdsplikten (for tilleggsdel som er uteareal) innebærer at det seksjonseiere med tilhørende takterrasser som har ansvar for å vedlikeholde sluk som går ut fra disse arealene. Slukene kan i noen tilfeller være skjult under terrassebord. Dette fritar likevel ikke den enkelte fra ansvaret for vedlikehold.

Gartner:

- Sameiet har gartneravtale med ISS gartnertjeneste for å optimalisere oppfølgingen av tjenestene, da sameiet også bruker ISS på vaktmestertjenesten.
- Styret følger opp gartner før, under og etter sesong med diverse befaringer. I 2021 har det vært generelt vedlikehold av parken.
- Vedlikeholdsavtalen inneholder gressklipping etter fastlagt plan, luking av bed før og under sesong og beskjæring av trær og busker i parken.
- Det er plantet nye blomster i de store blomsterkassene ved muren som er malt etter tegninger/kunst fra barnehagens barn. I tillegg er det plantet sesongplanter i noen mindre potter.
- Utover vedlikeholdsavtalen er det skiftet ut en del busker på grunn av en spesiell vinter som etterlot seg en del vinterskader. Årsaken til skadene er at det i februar kom sterk kulde som satte tele i jorden, så kom det en veldig varm periode med mye sterk sol som svidde bladene og siden det var tele i bakken fikk ikke plantene sugd opp vann. Det er sendt reklamasjon på belysning rundt trærne på gressplen. Reklamasjonssaken er dessverre ikke avsluttet i 2021, arbeidet blir startet opp på nytt vår 2022.

Velferdstiltak, som dugnad, sammenkomster for beboere i Ringnes Park Vest Sameie og et bedre utemiljø:

- På grunn av Covid-19 ble alle velferdstiltak, som dugnad, sammenkomster for beboere i Ringnes Park Vest Sameie innstilt i 2021.
- Det er etablert 11 urbane dyrkingskasser mellom Thorvald Meyersgate 10 og 14. Det blir årlig lagt ut nyhet om evt. ledige kasser, slik at nye kan melde sin interesse for urban

dyrkekasse / evt. sammen med en nabo. Dette er et populært tiltak, og ledige kasser som blir raskt overtatt av andre dyrkere

- 17.mai markering: Styret kunne til tross for Covid-19 gjennomføre sin årlige flaggheising på 17. mai 2021. Sagene skoles musikkorps marsjerte og spilte i sameiet, med god avstand mellom beboere. Korpset representerer vår nærmeste barne- og ungdomsskole Sagene skole, som er Ringnes Park sitt nærmeste nabo på nordsiden av kvartalet vårt. Det er planlagt at de kommer som vanlig i år også.
- Styret ønsker å fortsette med å gjennomføre tiltak som er med på å skape et trivelig bofelleskap i RPV, men dette forutsetter mer frivillig engasjement. Alle arrangementer som har vært gjennomført har vært en stor suksess med godt oppmøte. Vi håper imidlertid at flere ønsker å engasjere seg i nærmiljøet sitt, og tar kontakt om de ønsker å gjøre en stor eller liten innsats.

Garasje, adkomstvei, kjøring indre gård mm:

- Styring, administrering og oppfølging av service for bomløsninger i RPV. Styret forvaltet sameiets ferdsel i indre bakgård, herunder tilgang til elektrisk bom og oppfølging av avtale om regulering av parkering i indre gårdsrom, se <https://vibbo.no/ringnes-park-vest/tema/bomlosninger>
- Vi har en avtale med UNIPARK AS for kontroll. Det er maks 30 min ved synlig av- og pålessing. Veien må til enhver tid holdes fri slik at utrykningskjøretøy kan komme forbi.
 - Park Nordic drifter (på vegne av næring) to etasjer i parkeringshuset i sydgarasjen, og kan kontaktes per tlf. 21422000 eller e-post: utleie@parknordic.no om du ønsker å inngå avtale om parkering i syd-garasjen.
 - Nødetatene kan nå låse opp den elektriske bommen uten å gå ut av bilen. Ambulansetjeneste har også en back-up-løsning. De er lagt inn som brukere av GMS` s systemet som sitter i bommen via flere vakttelefoner.
- Det har igjen vært reparasjon av garasjeporten i begge garasjene. Husk å ikke kjør inn/ut før porten er helt åpnet, slik at vi unngår unødvendige og kostbare skader. Har du ski/ kajakk- stativ eller annet "forhøyende" er det viktig å huske på det når du kjører gjennom portene. Har du gammel portåpner med to knapper er det viktig at du ikke bruker begge knappene samtidig da det gir dobbel slitasje. Kommer du inn som gående, er det fint om du bruker nøkkel.

Økonomi:

Oppfølging av sameiets økonomi, budsjetter, samt regnskap. Overvåke utgiftsposter, og likviditet for å avdekke eventuelle avvik. Ukentlig oppfølging, kontroll og attestering av alle innkommende fakturaer.

Sameiet hadde de første årene positive driftsresultat som gjorde at egenkapitalen økte gradvis hvert år. En relativt ny bygningsmasse med lite uforutsette utgifter og med begrensede vedlikeholdsutgifter bidro til dette. I 2015 var egenkapitalen på over 8 millioner. Fra 2016 har sameiet hatt varierende driftsresultat, men egenkapitalen har gradvis blitt redusert. Reduksjonen i egenkapital skyldes i stor grad uforutsatt vedlikehold og tiltak som styret har vært nødt til å iverksette for å hindre eller begrense skade på bygningsmassen. Det har vært begrensede/få muligheter til å fremme økonomiske krav ovenfor utbygger, og mesteparten av kostnadene har derfor sameiet vært nødt til å ta på egen kappe.

Styret fikk ikke en FDV-plan (Dokumentasjon for forvaltning, drift og vedlikehold) ved overlevering da sameiet var nytt. For å få en oversikt over bygningsmassens tilstand og forventet vedlikeholdsbehov fremover fikk derfor utarbeidet en slik FDV-plan av konsulentfirmaet BEKOM AS i 2020. Denne planen brukes som et styringsdokument for

løpende vedlikehold, og legges til grunn for budsjetteringsarbeidet. Det har imidlertid ved flere anledninger vært nødvendig å iverksette kostbare strakstiltak for å hindre kostbar skade på bygningskroppen. Blant annet kan det trekkes frem at det i 2019 måtte utbedres en større lekkasje ned til næringsseksjonen, med store kostnader forbundet med både feilsøking og utbedring. Flom, taklekkasjer, vanninntrenging flere steder og brann har også ved flere anledninger gitt store uforutsette utgifter. En rekke forsikrings saker har som en konsekvens gitt sameiet kraftige økninger i forsikringspremie.

Også andre utgifter har blitt belastet egenkapitalen. Det ble i 2015 oppdaget at sameiet manglet vannmåling i nord, som gjorde at vi fikk et etterkrav som reduserte egenkapitalen vår med over to millioner. Dette innebar at vi som tillegg får en forhøyet utgift på vann- og avløpsgebyret hvert eneste år - per i dag kr. 1 242 990. Det har blitt byttet lysarmaturer i garasje syd til Glamox I40 LED samt kabling mellom armaturene - totalt 150 armaturer. Det var innen kort tid nødvending å bytte alle, og ved bytte til LED armaturer er vi forespeilet å ha betalt inn hele byttet i løpet av av noen år i form av spart energiforbruk og reduserte vedlikeholdskostnader. En skifter videre fortløpende ut alle defekte armaturer med ny LED-teknologi. Det har også blitt brukt kr. 650.000 til oppgradering av uteområdet i bakgården, basert på vedtak fattet av årsmøtet i 2018.

Styret i sameiet har vært av den oppfatningen at egenkapitalen har vært av en slik størrelse at det har vært mest hensiktsmessig å finansiere slike utgifter fra oppspart egenkapital, fremfor å kreve ekstraordinære innbetalinger fra sameierne eller ta opp langsiktige, rentebærende lån.

I tidsrommet 2012 til og med 2021 har felleskostnadene samlet sett økt med om lag det samme som den generelle prisstigningen i samme periode. For å bygge egenkapital og sikre forsvarlig økonomisk drift av sameiet ble imidlertid felleskostnadene i 2019 og 2020 økt noe mer enn konsumprisindeksen. I retrospekt ser en at sameiets kostnader for både 2021 og 2022 har blitt større enn budsjettet. Dette skyldes i hovedsak en kraftig økning i energikostnader; Eksempelvis ble energikostnaden for desember 2021 mer enn én million kroner høyere enn tilsvarende måned i 2020 (både på grunn av høyere strømpris, så vel som en økning i energiforbruk på om lag 40%) selv etter at statens strømkompensasjonsordning var hensyntatt. I tillegg har det vært en stor økning i materialkostnader samt på eksterne tjenester forbundet med forvaltning og drift av sameiet. Trenden med økte priser og en generell stor økning i kostnadsnivå fortsetter i 2022 på grunn av både nasjonale og internasjonale forhold. Dette gjør også at prosjekter som sameiet har pågående, blant annet takterrassene, blir dyrere enn planlagt. For å sikre forsvarlig økonomistyring vil styret gjennomgå pågående prosjekter for å se om noen kan/bør utsettes, i lys av dette. Sameiet har i tillegg til boligdelen en stor næringsseksjon. Det er nå installert nye vannmålere som automatisk vil bli fjernavlest. Dette vil gjøre det lettere å foreta en mest mulig presis fordeling av energikostnader mellom bolig og næring. På grunn av de siste måneders store prisøkning ble felleskostnadene i sameiet besluttet økt med 15% fra 1. mai 2022. Dette er en økning i felleskostnader på nivå med flere andre borettslag og sameier. Dette er en reduksjon fra de tidligere varslede 20%, blant annet på grunn av at statens kompensasjonsordning for strøm har blitt forlenget med ett år. Overordnet tar styret grep for å holde kostnadene nede for sameierne. Det har vært, og pågår, reforhandlinger av flere avtaler med leverandører – blant annet heiser, strømvavtaler og fiberavtale. Det er også utredet muligheter for individuelle energimålere i hver enkelt seksjon for om mulig øke incentiver for energisparing. Sameiet har bedt Fortum Oslo Varme om å gjøre mindre endringer i fjernvarmeleveransen som kan gi en tentativ reduksjon i sameiets fjernvarmeforbruk på mellom 1-3%. Fjernvarmeforbruket har for de tre første månedene i 2022 vært noe lavere sammenlignet med i 2021, uten at en kan si noe om reduksjonen vil fortsette fremover. Selv etter strømkompensasjonsordningens

bidrag er energikostnadene for 2022 til og med mars måned imidlertid om lag 15% høyere enn for samme periode i 2021.

Dersom sameiet er i en situasjon der det må gjøres store påkostninger eller utbedringer, er det ikke realistisk at sameiet skal ha nok oppspart egenkapital til å dekke dette. De aller fleste sameiere vil i slike situasjoner måtte ta opp lån. Sameiet må ha tilstrekkelig likviditet. Det er imidlertid ikke realistisk at sameiet skal ha nok egenkapital stående i sameiet til å dekke store fremtidige påkostninger. Noen eiere vil ønske å ha en høy egenkapital for å unngå å måtte ta opp lån for fremtiden, mens andre eiere ikke ønsker å binde mye kapital i sameiet, men heller ta opp lån eller innbetale kapital dersom det er et konkret økonomisk behov for det. Styret vil måtte balansere behovet for å ha økonomisk handlerom til å gjennomføre drift og vedlikehold på en god måte, samtidig som at felleskostnadene holdes på et forsvarlig nivå. Ved spørsmål om større investeringer har dette tidligere blitt tatt opp til votering på årsmøte, og vi ser det naturlig å gjøre det også i fremtiden. Styret ser fremover, og vil jobbe for å sikre sunn økonomistyring i sameiet.

Aktuelle saker:

Takterrasser:

- Arbeidet med nødvendig utskifting av rekkverk forsetter i år på de gjenværende takterrassene som ikke ble tatt i fjor. Vi har samtidig økt Sikkerheten rundt HMS ved å etablere noe høyere rekkverk og montert porter for servicepersonell som skal inspisere takene våre. Det vil til tider medføre at terrasser dessverre blir stengt for beboere under arbeidet. De siste terrassene er planlagt ferdigstilt i løpet av mai/ juni 202. Prosjektet med utskifting av terrasserekkverk ble delt opp i to perioder. Dette skyldes ekstra kostnader tilknyttet prosjektet grunnet større vedlikeholdsbehov enn beregnet. Styret har budsjettet med kr 1045000 til utskifting av terrasserekkverk på takterrassene i år
- Etter vedtak på årsmøte 2021 ble alle takterrassene vasket og beiset.
- Det ble kjøpt inn utemøbler til de fleste takterrasser i sameiet der det er plass. Noen få blir bestilt i år, da de raskt ble utsolgt i fjor. Disse forventes å være montert og på plass i løpet av mai måned.

Elbilading:

Etter at stortinget vedtok en lovendring vedrørende EL-billading i sameier og borettslag, som tredde i kraft fra 1. januar 2021, har styret har i løpet av 2021 jobbet videre med elbilladning & oppgradering av anlegget. Prosjektet har gått frem saktere enn forutsett, dels pga. høy arbeidsbelastning i styret og dels pga. Covid19 utfordringer. Det har tatt lang tid å få svar fra Elvia ang. kapasitet i det nåværende anlegget som har forsinket starten på anbudsprosessen med potensielle leverandører.

Mange leverandører har også slitt med produktleveranser pga. mangler innenfor chip-teknologi og derfor har det vært vanskelig å få inn priser som entreprenørene har hatt viljen til å låse seg til. Størrelsen på garasjeanleggene og deling mellom beboerparkering og næring har også bidratt til en mere kompleks oppgave, særlig med tanke på maks kapasitet og minimum ladekapasitet hvis mange/alle lader samtidig. Styret har engasjert Elbilforening som ekstern rådgiver for å bistå med nyttig informasjon og hjelp til evaluering av tilbud, dette for å sikre at sameiet får en kostnadseffektiv og fremtidsrettet løsning. Vi jobber nå med å få på plass en løsning som er mindre leverandøravhengig for å sikre sameiets interesser i lang tid fremover. Prosessen tar lenger tid enn først antatt, men vi er optimistiske til at resultatet vil gi bedre brukeropplevelser og raskere lading fremover, samtidig som kostnadsfordelingen vil bli basert på eget forbruk.

Resultatet av den første tilbudsrunderen var ikke tilfredsstillende, det var store differenser mellom tilbydere og mange forbehold som vi måtte arbeide videre med de forskjellige

tilbyderne om for å sikre at de hadde priset samme forutsetninger. Styret har besluttet å hente inn tilbud fra ytterligere leverandører samt bedt om presiseringer ift. spesifikasjon fra de leverandører som allerede har gitt tilbud. Den nye tilbudsrunder forventes avsluttet i løpet av mai 2022 og deretter foretas det en endelig vurdering av tilbudene sammen med Elbilforening.

Grøntarealer utenfor Thorvald Meyersgate 4 (eies av nabosameiet):

- Plenaralet er utbedret ved at jord er løsnet på hele området og tilført 3m³ vekstjord. Det er plantet en vintergrønn hekk av typen Tazus, barlin, på siden mot barnehagen og ned mot inngangen ved portalen. Plenaraler er lagt med ferdigplen. Eksisterende storgatestein som omrammer plassen rettes og det legges ut en stor rundstein på hjørnet for å redusere sannsynligheten for påkjørsel.
- Sameiet måtte spleiset med nabosameiet for å sette i stand grøntarealene da de ikke var interessert i å gjøre det alene. Området ligger utenfor vår oppgang, og ser da også ut som det er en del av vårt sameie».

Digitale nøkler:

Styret har videreført avtalen med Unloc/Obos nøkkel om digitale nøkler. Digitale nøkler er installert på hoveddører til trappeløp og garasjer merket med klistremerke. Se Vibbo.no for mere informasjon. Seksjonseier må ha oppdatert kontaktinformasjon i OBOS system for å få tildelt nøkler. Leietakere må henvende seg til seksjonseier for å få tildelt nøkler. Digitale nøkler er i vårt sameie et supplement til vårt nøkkelsystem. Det vil dermed ikke utløse krav om uttrykking fra sameiets side om det skulle oppstå problemer med Unloc.

Varmtvannssituasjon i Sannergata 6:

Noen beboere opplever at varmtvann må tappes i lenger tid for økt temperatur oppleves som tilfredsstillende. Dette for at stillestående vann som har blitt nedkjølt på strekket må ut før «frisk» forsyning av varmt kommer til kranene. Dette er nok en av årsakene til at dette oppleves forskjellig for beboere uavhengig av tiden på døgnet. Etter en tidligere feilsøking/undersøkelse, gjennomført av rørleggerbedrift kunne man med størst sannsynlighet konstatere at problemene forårsakes av sirkulasjonsledningen, (VVC) uten å kunne kontrollere dette på grunn av skjulte rørføringer. Styret har i samråd med rørlegger konkludert med at utbedringer av dette vil bli svært kostbart da man med størst sannsynlighet må gjøre større inngrep i hver seksjon (åpne opp sjakter, og kontrollere rør med avgreninger og tilkoblinger i hele sin lengde). Ved slike installasjoner med så små rørforsyninger så egnes ikke rørinspeksjon heller. Styret har vært i kontakt med fagfolk med faglig kompetanse innenfor området for å få utarbeidet en statusrapport. Videre arbeide krever at hver enkelt beboer gir tilgang til leiligheten for en eller flere inspeksjoner. Dette har blitt utsatt på grunn av pandemisituasjon. Vi håper å kunne påbegynne arbeidet til høsten.

Forebyggende tiltak mot skjevgkre m.m.:

Ringnes Park Vest Sameie har som et forebyggende tiltak mot skjevgkre behandlet samtlige blokkene i vårt sameie både i bolig, næring og bodområder. Se også tips til «selvhjelp» for å beskytte deg og ditt:

<https://www.facebook.com/872605792806972/posts/2870213416379523?sfns=mo>

Lekkasje i garasje syd: Arbeidet med denne lekkasjen i den sydlige garasjen er planlagt oppstart i mai måned 2022. Arbeidet blir utført av Skansen entreprenør AS i samarbeide med ISS.

Dokumentasjon på tekniske tegninger:

Kommunen tilbyr tegninger som en del av Saksinnsyn.

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=200308048&wfl=T&Dateparam=04/27/2021&sti=> Imidlertid er ikke tegningene gjort tilgjengelige på internett. Besøk kundesenteret til Plan- og bygningsetaten. Her finnes selvbetjente terminaler for søking og utskrift av dokumenter, og du kan låne og kopiere materiale fra papiro og mikrofichearkivet. Sjekk om du kan få tilsendt dokumentet ved å ringe Kundesenteret på telefon 23 49 10 00 eller sende e-post til postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Styret har også her lagt ut diverse informasjon om forvaltning, drift og vedlikehold som vi håper den enkelte vil kunne nyttiggjøre seg ved vedlikehold og eventuelle oppussinger i egen seksjon, se Vibbo under temaet «Forvaltning, drift og vedlikehold (FDV)».

Bredbånd:

På ekstraordinært årsmøte, 15-22 mars 2021 ble det vedtatt at sameiet ga styret mandat til å oppgradere sameiets infrastruktur til en ren fiberløsning og inngå en kollektiv fellesavtale med tjenesteleverandør kun for bredbåndstjenester. Styret valgte i juni 2021 å inngå en 3- årsavtale med OBOS OpenNet som tjenesteleverandør av fiber. Utbygging av fibernett i fellesarealer og installasjonsarbeidet i den enkelte seksjonen foregikk i tidsrommet oktober 2021 til januar 2022.

I avtalen ligger at alle leiligheter skal ha en hastighet opp mot 1000/1000 Mbit/s kablet. Prisen per seksjon er 169 kr/ måned og er inkludert i fellesutgiftene. Månedskostnadene dekker installasjons av fibernettet som sameiet vil eie etter avsluttet avtaleperiode. Avtalen med Telenor ble avsluttet 07.01.2022.

Bekreftelse på bredbåndsavtale: Beboere som har bredbånd betalt av arbeidsgiver og ønsker å få en bekreftelse for innbetalingen gjennom fellesutgiftene kan laste ned bekreftelse direkte på Vibbo.

TV-tjeneste inngår ikke i fellesavtalen: Hver husstand kan velge selv om den ønsker en TV-tjeneste, eller ikke.

For mer informasjon se "Nyheter" på vibbo.no

Mangler ved de enkelte leiligheter:

Styret har ikke mulighet eller anledning til å følge opp mangler ved de enkelte leilighetene overfor selger (din kontraktspart). Hver seksjonseier må derfor selv sørge for at en fremmer reklamasjon overfor selger så snart som mulig etter at en mangel er avdekket. Dersom selger ikke erkjenner ansvar for mangelen, er seksjonseier selv ansvarlig for å følge opp dette overfor selger med søksmål eller andre virkemidler. Dersom seksjonseier er i tvil om en mangel gjelder fellesareal eller den enkelte leilighet, bør man ta kontakt med styret for å få avklart hvem som skal håndtere dette videre. Styret kan gjerne holdes orientert med en kopi av reklamasjonen, slik at man har oversikt over hvilke mangler og prosesser som foregår i Sameiet.

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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 17 913 307.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innkreving av andel forsikring fra næringsseksjonene. Dette var ikke budsjettet i 2021, men vil for fremtidige budsjetter ligge inne som en del av felleskostnadene.

Andre inntekter, se note 3.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 20 960 077.

Dette er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at energi kostnadene ble vesentlig høyere enn budsjett. I tillegg ble kostnadene til oppgradering av takterrasser noe høyere enn budsjettet etter vedtak om vask og beising på årsmøtet i 2021. Det har også vært kostnader til vvs og elektro som ikke har vært dekket av forsikringen.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 3 046 769 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

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 2 150 838.

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 1 045 000 til større vedlikehold som omfatter vedlikehold takterrasser.

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 samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 er budsjettert økt med 5%.

Lån

Ringnes Park Vest Sameie ikke lån.

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 8 % økning av felleskostnadene for bolig og næring samt 10% økning av felleskostnader garasje fra 1.1.2022.

I tillegg er budsjettet i 2022 oppdatert med ekstra innkreving av kapital i mars og april og 15% økning av felleskostnader for bolig, næring og garasje fra 1.5.2022, grunnet ekstra kostnader til fjernvarme.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Ringnes Park Vest Sameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ringnes Park Vest Sameie.

<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

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 693 153	16 961 102	17 596 000	21 174 000
Innbetalinger		0	0	0	3 127 356
Andre inntekter	3	220 154	580 602	187 000	1 989 999
SUM DRIFTSINNEKTER		17 913 307	17 541 704	17 783 000	26 291 355
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-76 140	-55 540	-76 140	-76 140
Styrehonorar	5	-540 000	-540 000	-540 000	-540 000
Revisjonshonorar	6	-21 875	-22 500	-25 000	-25 000
Andre honorarer		0	-9 900	0	0
Forretningsførerhonorar		-411 878	-403 050	-407 000	-417 000
Konsulenthonorar	7	-113 018	-92 691	-210 000	-150 000
Drift og vedlikehold	8	-4 814 040	-2 356 098	-3 306 000	-3 430 000
Forsikringer		-1 033 133	-693 394	-950 000	-1 033 000
Kommunale avgifter	9	-3 697 481	-3 844 043	-4 043 000	-3 991 000
Energi/fyring	10	-5 024 702	-2 007 116	-3 550 000	-6 154 208
TV-anlegg/bredbånd		-2 201 907	-2 115 470	-2 158 000	-1 034 280
Andre driftskostnader	11	-3 025 904	-2 666 358	-3 002 800	-3 550 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-20 960 077	-14 806 160	-18 267 940	-20 400 928
DRIFTSRESULTAT		-3 046 769	2 735 544	-484 940	5 890 427
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	6 737	9 024	0	0
Finanskostnader	13	-49	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		6 688	9 024	0	0
ÅRSRESULTAT		-3 040 081	2 744 568	-484 940	5 890 427
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	2 744 568		
Fra opptjent egenkapital		-3 040 081	0		

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	2	2
SUM ANLEGGSMIDLER		2	2
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 481	6 067
Kundefordringer	15	124 491	573 050
Forskuddsbetalte kostnader		193 855	716 081
Andre kortsiktige fordringer		1 391 599	785 173
Driftskonto OBOS-banken		1 019 764	1 261 010
Sparekonto OBOS-banken		529 609	2 026 301
Sparekonto OBOS-banken II		1 091 678	1 089 317
SUM OMLØPSMIDLER		4 353 477	6 457 000
SUM EIENDELER		4 353 479	6 457 002
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 150 840	5 190 921
SUM EGENKAPITAL		2 150 840	5 190 921
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		272 708	260 425
Leverandørgjeld		1 869 931	429 499
Annen kortsiktig gjeld	17	60 000	576 156
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 202 639	1 266 081
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 353 479	6 457 002
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.04.2022
Styret i Ringnes Park Vest Sameie

Marianne Husum/s/

David Bohlin/s/

Anna Maria Dahlgren/s/

Mona Lauritzen/s/

Jonny Roy Mattias Svensson/s/

Hans Olav Velle/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader bolig	16 355 340
Felleskostnader næring	258 144
Forsikringspremie bydelssenteret	219 996
Garasje	753 704
MC-plass	116 000
Strøm elbil	79 390
Bod	36 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 819 174

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-20 521
MC-plass (pris reguleres i hht avtale)	-103 800
Bod	-1 700
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 693 153

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Adm.gebyr	600
Antenneleie	68 268
Regnskapskorrigeringer	200
Nøkler	1 113
Nettinnbetalinger	3 950
Portåpner	44 510
Retts hjelpdekning for juridiske kostnader 2020	12 656
Ringetablå	7 140
Utrykningsgebyr Securitas AS	21 000
Strøm el-bil	42 350
Utleie	4 150
Viderefakturert spyling av sandfanger kostnadsført 2020	14 218
SUM ANDRE INNTEKTER	220 154

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-76 140
SUM PERSONALKOSTNADER	-76 140

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 540 000.

I tillegg har styret fått dekket taxi for kr 1 033, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-36 781
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-73 874
ARCASA arkitekter AS, fasadetegninger alle boligbygg	-2 363
SUM KONSULENTHONORAR	-113 018

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Qbygg AS, maling av oppganger	-531 250
Braatens Byggfornyelse AS, rehabilitering takterrasser	-1 097 780
Møbler på takterrasser	-16 545

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD -1 645 575

Drift/vedlikehold bygninger	-259 661
Drift/vedlikehold VVS Drift/ vedlikehold elektro	-427 249
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-514 920
Drift/vedlikehold heisanlegg Drift/ vedlikehold brannsikring	-265 057
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-602 834
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-376 205
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-112 119
Egenandel forsikring	-228 959
	-327 461
	-54 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -4 814 040**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 245 709
Renovasjonsavgift	-1 451 771

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -3 697 481**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-922 755
Fjernvarme	-4 101 947

SUM ENERGI / FYRING -5 024 702

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-73 699
Skadedyrarbeid	-16 769
Verktøy og redskaper	-1 842
Driftsmateriell	-11 384
Lyspærer og sikringer	-18 925
Vaktmestertjenester	-964 483
Vakthold	-806 831
Renhold ved firmaer	-694 388
Snørydding	-116 718
Gressklipping	-94 836
Andre fremmede tjenester	-52 207
Trykksaker	-12 402
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 050
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 033
Andre kontorkostnader	-1 844
Telefon, annet	-69 987
Porto	-12 259
Drivstoff biler, maskiner osv.	-370
Kontingenter	-3 235
Bank- og kortgebyr	-9 629
Velferdskostnader	-5 500
Avsetning tap på fordringer	-55 514
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 025 904

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 669
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 068
SUM FINANSINNTEKTER	6 737

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-49
SUM FINANSKOSTNADER	-49

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Datautstyr	
Tilgang 2015	23 436
Avskrevet tidligere	-23 435

Hagemøbler		
Tilgang 2009	78 795	
Tilgang 2010	48 803	
Avskrevet tidligere	-127 597	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		0

NOTE: 15**KUNDEFORDRINGER**

Kundefordringer	180 005
Avsatt tap på krav, konkursbo som ble avsluttet i 2022 (reskontro nulles i 2022)	-55 514
SUM KUNDEFORDRINGER	124 491

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	196 700
Næring, avregning fjernvarme	1 087 387
Viderefakturert strøm elbilading 2021	42 350
Service gassanlegg 2021 skal viderefaktureres seksjonseiere i 2022	65 162
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	1 391 599

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt egenandelskostnad for skade 2104061	-10 000
Tilbakeholdelse av kr 50.000,- på faktura fra Toftes Gate 15a og 19b	-50 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-60 000

A) Unlock på garasjeporter

Implementere Unloc mulighet på garasjeporter

Legge til mulighet for unloc på garasjeporter

Foreslått av Arild Marthinsen

Forslag til vedtak

Se på muligheten for å implementere unloc tilknytning på garasjeportene og pris på implementering.

Tilgang til Unlock garasjeåpner for eiere av garasjeplass

Jeg ser ingen grunn til at ikke eiere av garasjeplass skal kunne ha tilgang til garasjeåpner.

Foreslått av Jørgen Hasting Jerndahl 16. februar

Forslag til vedtak

Eiere av garasjeplass får tilgang til Unlock garasjeåpner.

Styrets innstilling:

I garasje Nord er Unlock allerede installert, men er på nåværende tidspunkt kun i bruk til vaktmestertjenester.

Kostnaden for å installere Unloc i garasje syd og aktivere Unloc i garasje Nord er stipulert til kr. 20. 000,-

Styret oppfordrer imidlertid alle til å bruke gangdørene i de tilfeller det er mulig for å minimere slitasje på portene våre.

Styrets forslag til vedtak:

Sameiet installerer Unloc på begge garasjeporter i garasje syd og oppdaterer adgang til garasje Nord i samsvar med låsplan. Det er kun de beboere som har adgang til garasjeport med nøkkel i henhold til sameiets låsplan som får tilgang til respektive port.

B Sykkelbod i garasje nord

Det er i dag, såvidt meg bekjent, to sykkelboder i garasje nord. Begge er overbelastet og i utgangspunktet veldig trange. I et Oslo der det legges mer til rette for sykkel enn bil hadde det vært ønskelig med bedre kapasitet til både sykler og sykkelvogner. Finnes det områder (f.eks. ubrukte parkeringsplasser i U2 eller utendørs) der man kunne satt opp større sykkelskur? Gjerne med annen låsemekanisme enn nøklene som går til fellesområdene våre.

Foreslått av Monica Jacobsen 1. mars

Forslag til vedtak

Styret gis tillatelse til å utrede utvidelse av sykkelbodkapasitet, samt hente inn tilbud for ulike løsninger.

Styrets innstilling:

Styret er enig i at vi trenger å utvide sykkelbodkapasiteten. Sameiet har dessverre begrenset med egnet areal og få områder som ikke er i bruk. Styret har vært på befaringsfor å se på muligheten for å utnytte ubrukt areal i garasjeleggen nord, og det er funnet noen løsninger som evt. kan egne seg. Styret er i gang med å innhente tilbud for å få bygget sykkelbod på disse arealene.

Det er mulig å søke Oslo Kommune om tilskudd til å bygge trygg sykkelparkering i sameie/borettslag. Et eventuelt tilskudd vil dekke 20 % av utgiftene ved bygging.

Styrets forslag til vedtak

Styret gis tillatelse utvide sykkelbodkapasiteten hvis det lar seg gjøre.

C Fastsettelse av felleskostnader ved årsmøtet

Det legges igjen frem forslag om at styret ikke justerer felleskostnader utenom årsmøtet. Det bør legges frem et levedyktig budsjett og styret bør arbeide for å opprettholde en fornuftig egenkapital.

Foreslått av Jan Christian Drangsholt 1. mars

Forslag til vedtak

Styret plikter til å fastsette felleskostnadene ved årsmøtet og skal ikke justere disse utenom godkjenning i generalforsamlingen. Ved innkreving av ekstra kapital må det legges frem regnskapstall som legitimerer kravet og dette skal så langt det er mulig unngås ved god budsjettering og en solid egenkapital.

Styrets innstilling:

Etter loven og vedtektene ligger fastsettelse av felleskostnader til styret, da det er styret som har ansvaret for den løpende driften, se bla. a §13.3 i vedtektene: «Styret skal sørge for vedlikehold og drift av Eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med ovennevnte fullmakt for å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.» Budsjettet er ikke gjenstand for godkjenning på årsmøtet. Slik styret forstår forslagsstilleren foreslås det ikke noen vedtektsendring, men at styret skal pålegges å legge fram budsjettet for årsmøtet for at årsmøtet skal gjøre vedtak om felleskostnadene. Vi kan ikke se for oss hvordan det praktisk skal gjennomføres. Videre foreslås det at styret ikke skal kunne kreve inn ekstra kapital uten etter årsmøtets samtykke. Vi mener at dersom et slikt forslag skal gjennomføres må det gjøres en endring i vedtektene om at budsjettet og felleskostnadene skal vedtas på årsmøtet. Det vi i så tilfelle kreve 2/3-dels flertall.

Juridiske leder Terje Sjøvold i OBOS: (skrevet om borettslag, men gjelder like mye for sameier) «.....Stundom ser vi i enkelte borettslag at det fremmes forslag om at generalforsamlingen skal bestemme felleskostnadene, og ikke styret. Dette anbefales

ikke! Etter vår mening vil dette representere en alvorlig begrensning på styrets mulighet til aktivt å forvalte lagets anliggender. Konsekvensen vil kunne bli handlingslammelse i situasjoner der ellers straks burde foreta seg noe, for eksempel hvis dette er nødvendig for å dekke inn en vedlikeholdsmangel, med den følge at kostnadene blir enda større etterpå.

Styrets forslag til vedtak: Styret fraråder forslaget på det sterkeste, da styret da mister det viktigste styringsverktøyet de har i å ivareta den løpende driften av sameiet som de etter loven og vedtektene har plikt til å ivareta.

D Nytt låsesystem

Sameiet har mye problemer med innbrudd og samme nøkkel går til altfor mange fellesområder.

Foreslått av Jan Christian Drangsholt

Forslag til vedtak

Styret bør iverksette tiltak for å bedre sikkerheten og se på bedre løsninger tilknyttet lås på dører i fellesareal.

Styrets innstilling:

Styret arbeider kontinuerlig med tiltak for å bedre sikkerheten, styret har også en tid arbeidet med å se på andre løsninger tilknyttet lås på dører i fellesarealer. Det vil bli en relativt stor kostnad med å bytte låssystem, da sameiet har svært mange dører. Styret har p.t. fått prisforslag fra et antall leverandører. Styret har også søkt råd fra forskjellige aktører som driver med sikkerhetsløsninger o.l.

Styrets forslag til vedtak:

Styret fortsetter arbeidet med å se på nye løsninger tilknyttet lås på dører i fellesareal.

E Utbedring av drenering ved inngang garasje nord.

Det samler seg opp mye vann ved innkjøringen til garasje nord, spesielt utenfor døren på til TM8. Ber om at det undersøkes forbedringer rundt dette.

Foreslått av Jan Christian Drangsholt 1. mars

Forslag til vedtak

Styret undersøker om det er mulig å utbedre drenering i garasje nord og henter inn tilbud på dette.

Styrets innstilling:

Garasjene i sameiet er dessverre bygget uten sluk eller annen drenering. Ved kraftig regnfall eller i forbindelse med store snømengder/snøsmelting kan det samle seg store mengder vann i nedkjørselen, spesielt er dette et problem i garasje nord. Dersom vannet blir stående over lang tid kan det føre til skade på bygningsmasse og gi vanninntrenging i boder. Sameiet har flere ganger derfor bestilt sugebil i garasje nord for å fjerne dette vannet, noe som er svært kostbart. Styret har sett på en løsning med å etablere

slukrenne i nedkjørselen i garasje nord slik at vannet kan ledes bort i eksisterende overvannsrør. Løsningen må avklares og godkjennes med rådgivende ingeniør innen bygningsfysikk i forbindelse med nødvendig slissing og kjerneboring i betongdekket mellom U1 og U2.

Foreløpig anslått budsjettkostnad for skissert løsning: kr. 150.000,00 eks mva

Styrets forslag til vedtak:

Styret gis fullmakt til å etablere slukrenner i garasje nord hvis det lar seg gjøre.

F Oversikt over regnskapet tilknyttet garasje

Vil be styret legge frem et fullstendig regnskap for drift og strøm tilknyttet garasjeplasser. Dette bør vise både innkrevde midler fra de første ladestasjonene ble installert og en årlig balanse slik at beboerne kan få innsikt i økonomien tilknyttet garasjeplassene. Fremmer samtidig forslag om at det hentes inn tilbud og utredes rundt mulighet for individuell måling av strømforbruk i garasje.

Foreslått av Jan Christian Drangsholt 1. mars

Forslag til vedtak Styret kan hente inn tilbud tilknyttet individuelle strømvalesere i garasjelegget og starte arbeid med installasjon av dette.

Styrets innstilling: Etter vedtak på årsmøte i 2014 ble det etablert en underfordeler med kapasitet til 40 el-bilplasser i garasje nord og ca. 20 el-bilplasser i syd.

Videre ble det vedtatt at vedlikeholdskostnader skulle belastes den enkelte seksjonseieren. Driftskostnad (strøm) skulle belastes den enkelte seksjonseieren etter estimert forbruk etter anbefaling av elbil.no

Etter det første året har vi lest av strømmen på undermåleren en gang per år, og sett at forbruket lå innenfor den anbefalte summen.

I budsjettet i september 2021 økte vi denne kostanden til kr. 200. – pr. plass med virking fra 1. januar 2022.

I og med at energikostnadene har gått opp såpass kraftig, har vi startet med månedlige avlesinger for å få bedre oversikt til enhver tid. En vil da kunne justere kostandene hyppigere om nødvendig.

Basert på målinger gjennomført i januar og februar vil kostnaden for strøm per elbiluttak øke til kr. 350,- med virking fra 1. mai. Det er da ikke en individuell måling for den enkelte som har lade uttak, men en fordeling av faktisk forbruk for de som har ladeuttak. Alle som har lade-uttak, betaler da nøyaktig samme sum. Unntaket er næring som selv betalte for egen underfordelingsmåler, og som blir fakturert etter måling av denne.

Dette er løsningen som i 2014 ble valgt, og som bunnet i at det den gang hadde vært langt mer kostbart å installere egne målere på hver plass etter hvert som folk bestilte (det gikk da også ganske tregt med bestillingene de førstes årene).

Siden den gang har det vært en rivende utvikling på markedet, og det har også kommet en ny lovendring som har gjort det nødvendig å se på valg løsning på nytt.

Det føres ikke et eget avdelingsregnskap for garasjene.

Kostnader som retter seg direkte mot garasje kostnadsføres på konto for garasje, og fordeles mellom garasje Nord og garasje Syd. Imidlertid er det flere kostnader som bare delvis gjelder garasjen, slik som andel strøm, andel vedlikehold av ventilasjonssystem, andel forsikring mf l. Disse bokføres på andre kostnadskonti. Dersom det skal legges frem et eget regnskap for garasje, må sameiet inngå en utvidet avtale med forretningsfører om levering av avdelingsregnskap. Dette vil medføre ekstra kostnader for sameiet.

Styret jobber for å få på plass en fremtidsrettet løsning, slik at alle med bruksrett til garasjeplass kan montere ladestasjon. Dette går blant annet på tekniske løsninger for «smart lading» i eksisterende anlegg og individuell måling av strøm på den enkelte lade-enheten.

Styrets forslag til vedtak:

Styret ser dermed ikke behov for ytterligere avdelingsregnskap i garasjen når vi nå vil få individuelle strøm målinger på hver lade- enhet.

G Individuell måling på radiatorene

Installasjonen av individuell måling på radiatorene, samt tilhørende fordeling av kostnaden mellom leilighetene etter forbruk. Motivasjon: Det ville motivere beboerne til en mer rasjonell bruk av varme anlegget, noe som ville redusere den globale energibruken i sameiet. Dette er et miljøvennlig tiltak som ville senke kostnaden i sameiet for varme anlegget, og ville medføre til en mer rettferdig fordeling av kostnaden mellom beboerne.

Foreslått av Raul Nestor Rodriguez Fajardo 12. februar

Forslag til vedtak

Få tilbudet for installasjonen og tjenesten av radiatormålere fra et par leverandører (eller flere). Basert på det ville det følgende steget være å bestemme om installasjonen. Gitt den dagens høye strømprisen, må dette vurderes foran andre investeringer/oppgraderinger i sameiet.

Styrets innstilling:

Styret er enig i at det kan oppleves som mer rettferdig at den enkelte betaler for faktisk forbruk etter måling. Et forhold til eget forbruk kan medføre at forbruk og kostnadene går ned. Styret har etter den seneste tidens utvikling av energipriser sett på muligheten for individuelle energimålere. Her vil det være store installasjonskostnader i tillegg til, drift, vedlikehold, faktureringen osv. Individuelle energimålere vil medføre inngrep med synlige installasjoner i hver seksjon og på hver enkelt rørstrek som går gjennom leiligheten.

Tilbakemeldinger styret har fått er at sameiet ikke er bygd på en måte som gjør det økonomisk forsvarlig å gjennomføre et slikt prosjekt.

Styrets forslag til vedtak

Styret utreder ikke muligheten for individuelle energimålere videre.

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen for Ringes Park Vest sameie innstiller med dette følgende kandidater for valg på årsmøte 2022.

Styreleder

Pekka Akseli Salo – Toftes gate 15B (valgkomiteens innstilling)

Styremedlemmer

Robert Hansson – Toftes gate 11 A (valgkomiteens innstilling)

Daksha Sriragulan – Thorvald Meyers gate 10 (valgkomiteens innstilling)

Daniel Kendrick – Thorvald Meyers gate 16 A (valgkomiteens innstilling)

Hans Olav Velle – Toftes gate 13 A (valgkomiteens innstilling)

Mona Kleven Lauritzen – Sannergata 6E (ikke på valg)

Anna Maria Dahlgren – Toftes gate 23 (ikke på valg)

Vara

Sølvi Kvien Kvalsvik – Toftes gate 11 A (valgkomiteens innstilling)

Christoffer Borgenvik – Toftes gate 13 A (valgkomiteens innstilling)

Valgkomite

Arnt S. Eilertsen – Thorvald Meyers gate 8 (valgkomiteens innstilling)

Kenneth Johansen – Sannergata 6E (valgkomiteens innstilling)

David Bohlin – Thorvald Meyers gate 10 (valgkomiteens innstilling)

Valgkomiteens arbeid og anbefalinger

Valgkomiteen har søkt aktivt etter kandidater til styret da mange poster har vært på valg i år, inkludert styreleder. Man har brukt plattformer som Vibbo, SMS, e-post og oppslag i oppganger og heis i sameiet for å søke etter kompetente kandidater. Valgkomiteen har fått flere gode søkere om styreverv, og har kunne velge blant flere gode kandidater.

Kandidatene er innstilt basert etter hvordan de kan utfylle hverandres kompetanse og basert på erfaring. Valgkomiteen har i arbeidet ment at styret bør være preget av sameiets mangfold, alder, funksjonsevne, kjønn, seksuell orientering, religion eller etnisk bakgrunn. Dette er hensyntatt i den grad det er mulig i denne innstillingen. Også kandidatenes adresse er vurdert da man ønsker et styre med geografisk spredning innenfor sameiet.

Styret har de siste årene bestått av 6 medlemmer samt 2 vara. Dette er en endring fra tidligere da styret besto av 7 medlemmer og 2 vara. Sett i lys av styrets samlede arbeidsbelastning vurderer valgkomiteen at det vil være til sameiets beste at man går tilbake til en sammensetning med 7 medlemmer og 2 vara. I tillegg vil en ved avstemninger oppnå flertall på en naturlig måte. Sittende styre er enig i denne vurderingen. Valgkomiteen har derfor innstilt 1 kandidat ekstra som styremedlem i år enn foregående år.

Styremedlem David Bohlin ble på årsmøtet i 2021 valgt inn for 1 år. I protokollen fra årsmøte 2021 er han ført opp med 2 år ved en feil. David har ønsket å delta i valgkomiteen i det videre, valgkomiteen har derfor også fylt opp denne ledige plassen i styret. Styreleder Marianne Husum og styremedlem Jonny Roy M. Svensson har ikke ønsket gjenvalg.

Valgkomiteens begrunnelser for innstilling av styreleder, medlemmer og vara

Pekka Akseli Salo – styreleder

Pekka har vært en aktivt deltakende vara i perioden 2021-2022. Pekka har utdanning som Autorisert Finansanalytiker og jobber innen bankbransjen som Senior Credit Consultant med 10 års erfaring. Valgkomiteen vurderer at Pekka med sin bakgrunn fra næringslivet og kjennskap til sameiet vil være den beste kandidaten som styreleder. Pekka har hatt en aktiv rolle som vara og vil, sammen med sin utdanning og ledererfaringer, være en svært kompetent styreleder med innsikt i historikk i sameiet samtidig som han vil bidra til fornying av styrets arbeid i tiden fremover.

Robert Hansson – styremedlem

Robert har en allsidig erfaring med eiendom og eiendomsutvikling. Robert har tidligere jobbet som divisjonsdirektør ved Aker sykehus med ansvar for eiendomsutvikling og større utbyggingsprosjekter samt økonomisjef i Bjerke bydel med ansvar for bydelens drift, vedlikehold og utvikling av bydelens eiendommer. Robert har også erfaring fra styrearbeid som nestleder i styret for Diakonhjemmet sykehus, styremedlem for VID vitenskapelig høyskole samt Diakonhjemmet eiendom AS og Diakonhjemmet energiselskap AS. Videre har Robert stor erfaring med saksbehandling og innstillinger til bydelsutvalg, byråd og bystyre i Oslo kommune og i regi av styreverv. Valgkomiteen vurderer at Roberts allsidige erfaring med eiendomsutvikling, prosjektledelse, innsikt i det kommunale saksbehandlingssystemet og erfaring fra allsidig styrearbeid vil bidra med en kompetanse styret vil nyte godt av i fremtiden.

Daksha Sriragulan – styremedlem

Daksha er utdannet jurist. Hun tar for tiden en doktorgrad i skatterett og jobber i den forbindelse som stipendiat ved Det juridiske fakultet på Universitetet i Oslo. Daksha har i forbindelse med doktorgraden permisjon fra sin stilling i Finansdepartementets skattelovavdeling. Daksha har også erfaring som rettsfullmektig i Trygderetten og som tillitsvalgt i Juristforbundet med ansvar for lønnsforhandlinger. Valgkomiteen vurderer at Daksha som styremedlem vil bidra med stor erfaring innen lovverk, forvaltning og kommunikasjonsferdigheter. Valgkomiteen vurderer at Dakshas brede erfaring både innen juss, men også rettsfullmektig og tillitsvalgt i fagforening vil være en styrke for sameiet og en vil videreføre styrets juridiske kompetanse fremover.

Daniel Kendrick – styremedlem

Daniel har en allsidig bakgrunn fra service- og reiseliv, og ulike roller i offentlig helsesektor og frivillighetsarbeid. Daniel er ansatt i Oslo kommune som enhetsleder i helsesektoren, men er for tiden engasjert som avdelingsleder for Norges største covid-19 testsenter i Oslo som han har deltatt i å bygge opp fra starten av pandemien. Daniel har bred erfaring med å lede virksomheter i kontinuerlig endring, og har erfaring med kommunikasjon via ulike digitale

plattformer. Daniel har tidligere erfaring fra styrearbeid i andre sameier samt som styremedlem i nasjonal organisasjon. Valgkomiteen vurderer at Daniels erfaring med ledelse innen kommunikasjon, endring og digitale plattformer vil være en styrke for sameiet og at hans kompetanse vil komplementere styret i fremtiden.

Hans Olav Velle – styremedlem

Hans Olav har lang fartstid i styret for Ringnes Park sameie og ønsker å stille til gjenvalg. Hans Olav har vært opptatt at kontinuitet og erfaringsutveksling da mange er på valg i år. Av utdanning er Hans Olav siviløkonom og arbeider som leder av fagseksjonen i Norsk Manuellterapeutforening. Han vil med sin lange fartstid i styret, i tillegg til utdanning og ledererfaringer, bidra til en god erfaringsoverføring til nye styremedlemmer og leder. Valgkomiteen vurderer at Hans Olavs brede erfaring og stabilitet i styret over år er viktig for kontinuitet i styret fremover.

Mona Kleven Lauritzen – styremedlem

Mona er valgt for to år, og er ikke på valg i år.

Anna Maria Dahlgren – styremedlem

Anna Maria er valgt for to år, og er ikke på valg i år.

Sølvi Kvien Kvalsvik – vara

Sølvi har tidligere vært styreleder/styremedlem i borettslag igjennom 10 år. Sølvi har også vært boligforvalter i Oslo og Omegn Boligforvaltning AS i 9 år med ansvar for rundt 40 borettslag og sameier. Sølvi jobber med medlems- og giverservice for Norges Røde Kors.

Christoffer Borgenvik – vara

Christoffer er utdannet og jobber som eiendomsmegler og har gjennom sin jobb svært god innsikt i Ringnes Park sameie. Christoffer har også vært vara tidligere og stiller til gjenvalg.

Arnt S. Eilertsen – valgkomite

Arnt stiller til gjenvalg, han har erfaring fra siste året i valgkomiteen i Ringnes Park sameie.

Kenneth Johansen – valgkomite

Kenneth stiller til gjenvalg, han har erfaring fra siste året i valgkomiteen i Ringnes Park sameie.

David Bohlin – valgkomite

David stiller til valg som medlem i valgkomiteen, David har lang erfaring som styremedlem i Ringnes Park sameie.

Oslo, den 17. mars 2022

Kenneth Johansen
Sign.

Arnt S. Eilertsen
Sign.

Shahram Ariaifar
Sign.

Annen informasjon om sameiet

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

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med ISS.

Renhold

Sameiet har avtale med Renek AS om renhold av sameiets fellesarealer.

Parkering

Sameiet har garasjeplasser i kjelleren for de som har kjøpt garasje. Garasjen følger boligen eller må selges internt i sameiet.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6647855. 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 slukkeutstyr 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.

Energimerking

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

Bredbåndstjenester

OBOS OpenNet er sameiets leverandør av bredbåndstjenester. For spørsmål og kundeservice, vennligst kontakt OBOS OpenNet, E-post: service@opennet.no
Telefon: 21016150, Nettside: <https://obosopennet.no/>.
Se også tema «Bredbåndstjenester» på Vibbo.no for informasjon.

5917 Ringnes Park Vest 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:

.....

.....



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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