



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 875 379 712
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ØVRE RIS BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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

Brønnøysundregistrene, 21.04.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 874 980	1 874 980
Sum inntekter		1 874 980	1 874 980
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	99 090
Annen driftskostnad		1 796 781	1 924 952
Sum kostnader		1 899 471	2 024 042
Driftsresultat		-24 491	-149 062
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 167	23 574
Sum finansinntekter		22 167	23 574
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		22 167	23 574
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 324	-125 488
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 324	-125 488
Årsresultat		-2 324	-125 488
Totalresultat		-2 324	-125 488
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 324	-125 488
Sum overføringer og disponeringer		-2 324	-125 488



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		48 395	47 931
Sum fordringer		48 395	47 931
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		887 016	875 282
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		887 016	875 282
Sum omløpsmidler		935 411	923 213
SUM EIENDELER		935 411	923 213

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		779 477	781 801
Sum opptjent egenkapital		779 477	781 801
Sum egenkapital		779 477	781 801
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		52 635	26 073
Annen kortsiktig gjeld		103 299	115 339
Sum kortsiktig gjeld		155 934	141 412
Sum gjeld		155 934	141 412
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		935 411	923 213



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 224532

Enheten

Organisasjonsnummer: 875 379 712
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: ØVRE RIS BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Stine Karbøl
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.03.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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

Brønnøysundregistrene, 12.05.2022



Organisasjonsnr: 875 379 712
ØVRE RIS BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 874 980	1 874 980
Sum inntekter		1 874 980	1 874 980
Kostnader			
Lønnskostnad		102 690	99 090
Annen driftskostnad		1 796 781	1 924 952
Sum kostnader		1 899 471	2 024 042
Driftsresultat		-24 491	-149 062
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 167	23 574
Sum finansinntekter		22 167	23 574
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		22 167	23 574
Ordinært resultat før skattekostnad		-2 324	-125 488
Ordinært resultat etter skattekostnad		-2 324	-125 488
Årsresultat		-2 324	-125 488
Totalresultat		-2 324	-125 488
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-2 324	-125 488
Sum overføringer og disponeringer		-2 324	-125 488



Organisasjonsnr: 875 379 712
ØVRE RIS BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		48 395	47 931
Sum fordringer		48 395	47 931
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		887 016	875 282
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		887 016	875 282
Sum omløpsmidler		935 411	923 213
SUM EIENDELER		935 411	923 213
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		779 477	781 801
Sum opptjent egenkapital		779 477	781 801



Sum egenkapital	779 477	781 801
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	52 635	26 073
Annen kortsiktig gjeld	103 299	115 339
Sum kortsiktig gjeld	155 934	141 412
Sum gjeld	155 934	141 412
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	935 411	923 213



Organisasjonsnr: 875 379 712
ØVRE RIS BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

Øvre Ris Bs

Digitalt årsmøte avholdes 24. mars - 27. mars 2022

Selskapsnummer: 1241





Velkommen til årsmøte i Øvre Ris Bs

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 24. mars kl. 09:00 og lukker 27. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1241>

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.

Velkommen til vårt digitale årsmøte fra 24. til 27. mars 2022.

Til tross for at de fleste begrensninger som følge av pandemien nå er opphevet velger styret å avholde årsmøtet digitalt. Det er mange av oss som er i en utsatt gruppe med hensyn til alder og helse, samt at vi med erfaringen fra i fjor ser at flere deltok enn det vi har opplevet tidligere ved fysisk fremmøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021 samt dokumenter til øvrige saker.

Styret håper du leser gjennom og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å fremme ditt syn i de ulike saker samt være med å velge det styret som skal forvalte Øvre Ris Boligsameie det kommende året.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap



4. Fastsettelse av honorarer
5. OPPFØLGINGSPLAN FOR VEDLIKEHOLD
6. PLANLAGTE VEDLIKEHOLD OG UTBEDRINGSARBEIDER 2022
7. Felling og replanting av bjørétrær.
8. Felling og replanting av hamlock-trær
9. RETNINGSLINJER VED UTFØRELSE AV ARBEIDER I LEILIGHETENE
10. LEGGING AV VARMEKABLER I GANGVEIEN MELLOM JEGERVEIEN 23 OG
UTKJØRING FRA GARASJEN I TROSTERUDVEIEN 20A
11. Nye utendørs skilter
12. El - billading
13. Valg av tillitsvalgte
14. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i Øvre Ris Bs



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Karin Reff og Christen Solberg er valgt.

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 1241 Øvre Ris Boligsameie.pdf



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000

Sak 5

OPPFØLGINGSPLAN FOR VEDLIKEHOLD

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Generelt

Dette notatet er et arbeidsdokument for styret som stadig vil være under revisjon. Det viser temaer som styret følger opp for å oppfylle vedtektenes §7 om vedlikehold og drift av eiendommen”. Men det kan være vedlikeholdsoppgaver som styret har oversett. Vi ønsker derfor innspill fra sameierne om aktuelle vedlikeholdsbehov.

For styret er denne planen en oversikt over prioriterte tiltak med framdriftsplan og kostnadsanslag. Vårt tidsperspektiv for konkrete tiltak vil kunne være ett til to år.

Temaer styret har under observasjon

Betongkonstruksjonene

Disse konstruksjonene er fundamentale for våre bygg, dersom det blir observert uregelmessigheter vil styret bruke betongfaglig kompetanse til å vurdere tilstanden.

Det elektriske anlegget i fellesområdene

Offentlig kontroll av anleggene i leilighetene og i fellesområdene ble gjennomført i 2016. Rapportene fra kontrollen med anleggene i fellesområdene viser at det ikke ble funnet ”feil og mangler”. Offentlig kontroll av denne typen vil skje ca. hvert 20. år.

Vann- og avløp



Vann- og avløpssystemet i byggene er av god kvalitet. Eventuelle lekkasjer eller tilstopping i avløp følges opp umiddelbart. Vannmålere ble installert i hvert hus i 2021. Inntil videre utføres avlesning og innmelding til Vann og Avløpsetaten ved manuell avlesning, dette utføres av styret.

Takene

Som nevnt under "Styrets arbeid" har sameiet hatt en avtale med firmaet SEAL AS om takinspeksjon hvert 3. år, med vekt på membranen. Vidar Sydnes som renser slukene på takene to ganger pr. år gir styret en rapport om hva han observerer. Dette følges opp.

Styringsystemer for lys og varme

Regulatoren for gulvvarme i 1. etasje i trappegangene er skiftet i alle hus. Styringsystemet for lysreguleringen i garasjer og trappeganger var nytt for ca. 10 år siden. Sentralenheten for dette systemet er skiftet i Trosterudveien 20A og B. Styret regner med at behov for tilsvarende utskifting i de øvrige bygg kan melde seg.

Drenering rundt husene

Vann som dreneres rundt husene ledes til drenskum/overvannskum. Slukene som er plassert foran garasjedørene må holdes fri for snø for å kunne ta imot smeltevannet som varmekablene gir. Vi har ingen indikasjoner (vanninntrengning) på at dreneringen rundt husene ikke fungerer tilfredsstillende..

Ventilasjon

Sameiet er ansvarlig for ventilasjonssystemet i leilighetene med takvifte for hver leilighet og for ventilasjonen i garasjer og trappeganger. Samtlige ventilasjonsvifter på takene ble erstattet i 2015 med kraftigere vifter.

Vi har kalde garasjer med tilnærmet den samme luften/temperaturen inne i garasjene som ute. To vifter i hvert hus sørger for ventilasjon i bodene. Luften i garasjer og boder har samme fuktighet som utendørs. For å redusere luftfuktigheten i bodene er det i tre hus innkjøpt avfuktere som fungerer godt.

Ventilasjonskanaler

Med noen års mellomrom er det aktuelt å rense ventilasjonskanalene mellom leilighetene og viftene på taket. Så langt styret er orientert, har dette vært gjort to ganger siden byggene var nye. En nylig inspeksjon av disse kanalene i en leilighet i ett av husene er

gjennomført. Denne inspeksjonen viser et klart behov for rensing. Styret mener at rensing av ventilasjonskanalene i leilighetene er den enkelte sameiers ansvar.



Porttelefoner

Porttelefonene er i løpet av 2021 skiftet i Jegerveien 25, 27 og Trosterudveien 20A. Det er nå nye porttelefoner i alle byggene.

Lysarmaturer

Utskifting til LED-lys i samtlige garasjer, i mellomrommene mellom garasjene og trappegangene, i heisene og foran inngangsdørene er gjennomført.

Låssystemet

Sentrallåssystemet i sameiet levert av TrioVing AS fungerer tilfredsstillende. Vaktmesteren smører låssylindrene i fellesområdene regelmessig. Slitte sylindre skiftes ut. Jfr. omtale under «Styrets arbeid».

Heiser

Sameiet har serviceavtale med heisleverandøren KONE AS. Heisene svikter svært sjelden. I slike tilfelle fungerer alarmtelefonen til KONE. I tillegg har noen få sameiere kompetanse til å senke heisene manuelt. Dette kan gi raskere hjelp når heisen har stoppet mellom etasjer (jfr. sak 10). Alarmsystemet i heisene er utgått på dato og er besluttet byttet i løpet av 2022.

Garasjene

Garasjeportene, spesielt branndøren mellom T20A og T20B, kontrolleres regelmessig av vaktmester. Sameiet har foreløpig ingen serviceavtale for garasjeportene. En serviceavtale med et aktuelt firma om tilkalling ved behov vil bli inngått. Nye fjernkontroller til garasjene kan kjøpes fra flere firmaer.

Brannsikring

Kontroll av brannsikringstiltakene i fellesområdene foretas av vaktmester en gang pr. år. Kontroll av slike tiltak i leilighetene skjer heretter hvert 3. år – også i regi av vaktmesteren. Den enkelte sameier er ansvarlig for at tiltakene i egen leilighet er i samsvar med kravene.

Ladestasjoner for el-biler

Vi regner med installasjon av flere el-billadere fremover, og at kapasiteten for strøminntak til husene kan takle dette. Vi viser her til vurdering av utført av Oslo Elektroservice A/S (tatt inn i retningslinjene for el-lading som ligger på nettsiden). Temaet el-bil ladning er også omtalt i vedtektene under post 4.

Trappegangene



Trappegangene støvsuges og vaskes hver uke i regi av firmaet Oslo Renhold AS. Dette fungerer normalt bra. Matter i trappegangene skiftes regelmessig av firmaet Stil Tekstilservice AS.

Teppene i trappegangene renses med visse mellomrom, og ble rensset i 2018. Vi viser ellers til sak 8 om oppgradering av oppgangene. Bytting av tepper i oppgangene ble vedtatt på årsmøte 2021, er under arbeid pr desember 2021.

Søppelbodene

Maling av søppelbodene ble utført i løpet av 2020-21

Uteområdene

Styret har driftsavtale om gartnertjenester med firmaet Grønt og Rent AS og er fornøyd med tjenestene.

Kjøre- og gangveier

Disse veiene ble reasfaltert for noen år siden og er i god stand. De rengjøres hvert år for singel og løv. Fjerning av mose er aktuelt med noe års mellomrom. Justering av kjøreveiene til Jegerveien 25 og 27 ble utført i 2019.

Varmekablene foran garasjeportene i Jegerveien 23, 25 og 27 vil bli reparert punktvis dersom de ikke fungerer. Varmekabler ble lagt i 2020 foran innkjøringen til garasjene for Trosterudveien 20A -B.

Styret vil på årsmøtet 2022 fremme et forslag om å utrede muligheten for å etablere varmekabler i gangveien fra Jegerveien 23 og frem til utkjøringen fra garasjen i Trosterudveien 20A. Med dagens klima er ikke strøing en tilfredsstillende løsning etter styrets syn.

Gatelyktene

Sameiet har noen lykter som lyser opp gangveiene på kveldstid. I disse lyktene brukes en type pære som nå ikke lenger produseres. Når vi ikke lenger kan skaffe disse pærene, vil lyktene bli bygget om innvendig og tilpasset en ny type LED-pærer.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar beredskapsplanen for vedlikehold til orientering



Sak 6

PLANLAGTE VEDLIKEHOLD OG UTBEDRINGSARBEIDER 2022

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

De arbeidene som vil bli igangsatt i 2022 og som tidligere er bestemt av årsmøtet eller er påkrevet og ikke krever årsmøtevedtak er :

Alarm i Heisene

Eksisterende analoge telefonlinjer vil bli avviklet og byttet ut med nye GSM. Dette arbeidet vil bli utført første halvår 2022.

Bytte av tepper i oppgangene

Som det fremkommer av vedtaket fra årsmøtet i fjor (Skifte av tepper inkludert rens av betongtrinnene og ny impregnering av betongen) arbeider styret med å få gjennomført dette i løpet av 2022. I og med at dette ikke er tvingende nødvendig tiltak, vil vi om det skulle dukke opp andre mer påkrevde oppgaver vurdere å utsette dette.

Legge om avløp fra terrassene

Denne saken har stått på listen oppgaver som skulle vært utført i 2021, men styreleder må ta på egen kappe at dette ikke har blitt gjort og da i første omgang som en test i første etasje i J27. Arbeidet vil bli utført i første halvår.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar beredningsplanen for vedlikehold til orientering

Sak 7

Felling og replanting av bjørketrær.

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

For de i sameiet som bor inntil grøntområdet mellom Jegerveien 23-27 og Trosterudveien 20B så er det to store bjørketrær som har fått lov til å vokse seg svært store og hindrer for sol og lys til Jegerveien 25 og 27 og delvis Jegerveien 23.

Styret fremmer med dette et forslag om å erstatte bjørketrærne med nye trær som vil kunne la seg klippe og holdes på et håndterlig nivå.



Styret ønsker også å ta ned de to store hamlockene som står utenfor Jegerveien 27, trærne gjør at det slipper til lite lys.

På bildet under er bjørketrærne nummerert med 8 og 9,

Forslag til vedtak

Bjørkene erstattes av nye trær slik det er beskrevet over

Vedlegg

2. Bilde til sak felling og replanting trær.pdf

Sak 8

Felling og replanting av hamlock-trær

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret ønsker å ta ned de to store hamlockene som står utenfor Jegerveien 27, trærne gjør at det slipper til lite lys.

På bildet under er Hamlockene med 10 og 11.

Forslag til vedtak

Hamlockene felles slik det er beskrevet over

Vedlegg

3. Bilde til sak felling og replanting trær.pdf

Sak 9

RETNINGSLINJER VED UTFØRELSE AV ARBEIDER I LEILIGHETENE

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

I og med det er mange som utfører store og langvarige arbeider i leilighetene så har styret laget retningslinjer som alle pålegges å følge ved gjennomføring av store og mindre arbeider.

Forslag til vedtak

Retningslinjene vedtas slik de er lagt frem



Vedlegg

4. RETNINGSLINJER VED UTFØRELSE AV ARBEIDER I LEILIGHETENE. pdf..pdf

Sak 10

LEGGING AV VARMEKABLER I GANGVEIEN MELLOM JEGERVEIEN 23 OG UTKJØRING FRA GARASJEN I TROSTERUDVEIEN 20A

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret har registrert at det gjennom vinteren er vanskelig å opprettholde en god og trygg gangvei på strekningen som er beskrevet over. Til tross for snørydding og hyppig strøing blir det fort glatt. Det er bare et tidsspørsmål før vi opplever fall med bein eller armbrudd på denne strekningen.

Styret har innhentet en overslagspris på å legge ned varmekabler på strekningen noe som i anleggskostnader overslagsvis vil beløpe seg til opp mot kr 450 000,-. Dette er en høy sum, men styret tror likevel dette vil bedre bokvalitetet for mange av de som kvier seg for å gå ut slik forholdene er store deler av vinteren.

Den vedlagte skissen viser en foreløpig aktuell trasse inntegnet med rødt:

Forslag til vedtak

Styret får anledning til å forberede dette arbeidet, innenfor oppgitt kostnadsramme.

Vedlegg

5. Skisse varmekabler.pdf

Sak 11

Nye utendørs skilter

Forslag fremmet av: Petter Solvang

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

De nåværende utendørs skiltene har nå passert 25 år og bærer tydelig preg av dette. Teksten har falmet og flere av skiltene er fulle av grønske og ser tildels meget uflidde ut.

Styrets innstilling

Styret er av den oppfatning at mye vil kunne bedres ved å gjennomføre en skikkelig vask. Styret anbefaler årsmøtet å stemme mot det innsendte forslaget.



Forslag til vedtak

Full utskifting av: 3 stk. skiltene "Privat eiendom. Gjennomgang forbudt" - 4 stk."Gjesteparkering for Øvre Ris Boligsameie" -

Sak 12

El - billading

Forslag fremmet av: Hans-Petter Vatne

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det finnes økende antall el

-biler i samfunnet og i sameiet (4 bare i min garasje) Det henger skjøteledninger og løse kontakter langs veggene

Styrets innstilling

Styret vurdering er at det som i dag fremkommer av vedtektene pkt. 4 er tilfredsstillende for sameiets seksjonseiere.

Under har vi tatt inn teksten fra vedtektene som omhandler el-bil lading.

4. Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan stille vilkår til samtykket, men kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjoneier. Ladepunktet knyttes til seksjonseierens eget strømabonnement.

Styret mener dagens ordning er tilfredsstillende og anbefaler årsmøtet å stemme mot det innsendte forslaget.

Forslag til vedtak

Sameiet starter arbeide med installasjon av nødvendig infrastruktur for lading av el- bil i alle garasjeplasser

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Inger Solberg

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Aleksandra Segalstad Slaatto
- Erik Mostue

Sak 14

Valg av valgkomite

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Svein Åke Dalin, Petter Solvang og Vidar Sydnes foreslås gjenvalgt som valgkomite



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Jensen	Jegerveien 27
Styremedlem	Sverre Frølich Poppe	Stjerneveien 36 A
Styremedlem	Inger Solberg	Trosterudveien 20 A
Varamedlem	Severin Skaugen	Gulleråsveien 26
Varamedlem	Aleksandra Segalstad Slaatto	Jegerveien 27

Valgkomiteen

Svein Åke Dalin	Jegerveien 27
Petter Solvang	Jegerveien 25
Vidar Sydnes	Jegerveien 23

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Øvre Ris Bs

Sameiet består av 35 seksjoner.

Øvre Ris Bs er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 875379712, og ligger i bydel Vestre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Jegerveien 23,25,27
Trosterudveien 20B,20A

Gårds- og bruksnummer:

41 139

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

Øvre Ris Bs 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 EY.



Styrets arbeid

Styremøter

Siden forrige årsmøte har styret hatt 6 møter. Det har ellers vært uformell kontakt mellom medlemmene knyttet til gjennomføring av vedtak, løpende drift og innspill fra sameierne om ulike saker.

Vibbo.no

Vår gamle hjemmeside er nå lagt ned og vi har gått over til OBOS sitt eget konsept som er Vibbo.no Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no/ovre-ris. 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.

Tidligere styreleder Åke har gjort et betydelig arbeide med å legge inn en masse informasjon om Sameiet. Vi anbefaler alle om å gå inn og opprette brukertilgang for å se hva denne hjemmesiden kan brukes til. Vi vil benytte anledningen til å takke Åke for dette arbeidet.

Dugnadsarbeidet

Vårdugnaden ble i 2021 mer å regne som individuell innsats fra flere av sameiets beboere. I og med Koronasituasjonen ville det ikke være forsvarlig å gjennomføre tradisjonell dugnad. Gartnerfirmaet som vi benytter har gjort en god innsats slik at uteområdet har fremstått presentabelt gjennom hele den grønne årstid.

Vaktmesterkompaniet har rengjort asfaltdekket i garasjene samt fjernet singel og løv fra kjøre- og gangveiene. Singel som i løpet av vinteren har blitt kastet inn på plenene av snøfreseren har vi selv fjernet på dugnad som tidligere.

Det må nevnes at supplerende fjerning av is og snø blir utført av flere beboere på eget initiativ, dette arbeidet setter vi stor pris på.

Takinspeksjon

Inspeksjon av takene gjennomføres hvert 3. år av et firma som har ekspertise på membran og årsaker til lekkasjer. Slik inspeksjon ble gjennomført i 2020 av firmaet SEAL AS. Det ble ikke påvist alvorlige mangler. Takene blir vår og høst sjekket for skader samt at slukene blir rensset, dette arbeidet utføres på dugnad.

Utgledning av blomsterkasse

Det er ikke registrert flere utgledninger av blomsterkasser enn den som ble rettet opp i Jegerveien 23. Dersom noen registrerer at blomsterkassen som hører til sin seksjon har beveget seg så ta kontakt med styret.

Vannmålere

Vannmålere ble i løpet av 2021 montert i alle byggene og har vært i funksjon siden i mars. Slik regnskapet ser ut i skrivende stund, har vi i løpet av 2021 halvert kostnaden til vann



og avløp fra kr 235 000,- til kr 120 000,- samt at investeringen på det nærmeste allerede er nedbetalt.

Vannavløp fra terrassene

Denne saken ble utførlig presentert i årsmeldingen for 2020, det her ikke vært en prioritert oppgave, men ombyggingen som ble presentert som et forslag skal gjennomføres i løpet av våren 2022.

Uansett er det aller viktigste at alle beboere sørger for at rennen ytterst på terrassen til en hver tid er frie for jord og løv (dette er et beboeransvar). Det er nå mange som har lagt tregulv på sine terrasser samt tettet igjen åpningen under blomsterkassene, vi forutsetter at disse tiltakene ikke forhindrer at man kommer lett til og får rensset rennene på en god måte. Ønsker dere hjelp til dette, så ta kontakt med vaktmester Fredrich.

Aircondition

Enhver installasjon som plasseres på yttervegg er søknadspliktig og skal godkjennes av styret. Dette gjelder alt fra utedel til aircondition til montering av private nøkkelbokser ved inngangspartiet osv.

Alarm i heisene

Styret viser til sak 10 om alarmsystemet i heisene. Systemet må skiftes ut senest i løpet av 2022. Det nye styret vil ha dette oppe som en prioritert oppgave i 2022.

Låssystemet

Vi har hatt problemer med en av låsene mellom slusen og garasjen, denne låsen har blitt byttet. I løpet av 2022 vil vi bytte ut de øvrige sylindere i tilsvarende dører i alle husene, i og med det er disse dørene som er utsatt for mest slitasje.

Forsikringsskader i 2021

Det har heldigvis ikke vært noen store forsikringssaker i 2021

Eierskifte i 2021

Det har vært to eiendomsoverdragelser i 2021:

Seksjon 4 i Jegerveien 25 er solgt til Elisabeth Strøm og Leif Håkon Strøm,
Seksjon 5 i Jegerveien 25 er solgt til Bente Nyegaard Fjell og Per Olav Fjell,

Annen informasjon om sameiet

Styret

Styret har e-post ovreris@styrerommet.no. Se Øvre Ris Boligsameies hjemmeside på <https://vibbo.no/ovre-ris> for ytterligere informasjon.



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 1 874 980.

Dette er i samsvar med budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 899 471.

Dette er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til vann- og avløpsavgift, grunnet overgang fakturering etter målt forbruk.

Kostnader til vedlikehold bygninger er noe under budsjett, mens kostnader til energi er noe over budsjett.

Av vedlikeholdskostnadene er kr 217 004 belastet vedlikeholdsfondet. Kostnadene fremkommer slik:

Porttelefon	128 337
Dørpumper	143 167
tilskudd	-54 500
Sum	217004

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -2 324 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 779 477.

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 kun beregnet ordinært vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har er budsjettert økt med kr 9 000. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Øvre Ris Bs.

Lån

Øvre Ris Bs har 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.

Særskilt innkreving til vedlikeholdsfond er avvirket og felleskostnadene er økt tilsvarende fra 1.1.22.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 1.1.22.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøtet i Øvre Ris Boligsameie

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Øvre Ris Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 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 for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:



Building a better
working world

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 28. februar 2022
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Benny Hansen
statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnøkkel: PQJHF-7H665-3QBUD-87JEQ-E7DKL-4CQTN



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."

Benny Robert Hansen

Statsautorisert revisor

Serienummer: 9578-5997-4-312316

IP: 145.62.xxx.xxx

2022-02-28 12:57:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkelt: PQJHF-7H665-3QBUD-87JEQ-E7DKL-4CQTN

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>



ØVRE RIS BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 875 379 712, KUNDENR. 1241

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 874 980	1 874 980	1 875 000	1 950 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 874 980	1 874 980	1 875 000	1 950 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 690	-9 090	-12 690	-12 690
Styrehonorar	4	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-6 275	-6 000	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-83 675	-81 475	-85 000	-85 000
Konsulenthonorar	6	-12 273	-11 837	-10 000	-15 000
Kontingenter		0	0	-3 000	0
Drift og vedlikehold	7	-778 130	-827 454	-825 000	-505 000
Forsikringer		-180 199	-159 807	-167 000	-189 200
Kommunale avgifter	8	-202 935	-316 607	-322 300	-199 100
Energi/fyring		-109 158	-42 879	-77 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-186 602	-183 481	-185 500	-192 000
Andre driftskostnader	9	-237 535	-295 412	-284 000	-236 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 899 471	-2 024 042	-2 067 490	-1 630 990
DRIFTSRESULTAT		-24 491	-149 062	-192 490	319 010
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	22 167	23 574	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		22 167	23 574	0	0
ÅRSRESULTAT		-2 324	-125 488	-192 490	319 010
Overføringer:					
Udekket tap		-160 300	-80 673		
Fra vedlikeholdsfond		0	-44 815		
Til vedlikeholdsfond		157 976	0		



ØVRE RIS BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 875 379 712, KUNDENR. 1241

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		98	156
Forskuddsbetalte kostnader		48 297	47 775
Driftskonto OBOS-banken		430 315	269 700
Sparekonto OBOS-banken		456 701	605 582
SUM OMLØPSMIDLER		935 411	923 213
<hr/>			
SUM EIENDELER		935 411	923 213
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap		-399 501	-239 201
Vedlikeholdsfond	11	1 178 978	1 021 002
SUM EGENKAPITAL		779 477	781 801
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		103 299	115 339
Leverandørgjeld		52 635	26 073
SUM KORTSIKTIG GJELD		155 934	141 412
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		935 411	923 213
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.02.2022
Styret i Øvre Ris Boligsameie

Knut Jensen/s/

Sverre Frølich Poppe/s/

Inger Solberg/s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 500 000
Vedlikeholds fond	374 980
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 874 980

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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 90 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 275.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 273
SUM KONSULENTHONORAR	-12 273

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-229 960
Drift/vedlikehold VVS	-144 032
Drift/vedlikehold elektro	-4 200
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-219 148
Drift/vedlikehold heisanlegg	-137 102
Drift/vedlikehold brannsikring	-15 621
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-18 068
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-778 130

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-120 611
Feieavgift	-7 481
Renovasjonsavgift	-74 843
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-202 935

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-1 523
Vaktmestertjenester	-52 017
Renhold ved firmaer	-86 091
Snørydding	-88 723
Trykksaker	-857
Andre kontorkostnader	-664
Porto	-1 867
Kontingenter	-3 250
Bank- og kortgebyr	-2 543
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-237 535



12

Øvre Ris Bs

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken		1 119
Renter av for sent innbetalte felleskostnader		288
Kundeutbytte fra Gjensidige		20 760
SUM FINANSINTEKTER		22 167

NOTE: 11**VEDLIKEHOLDSFOND**

Inngående balanse 01.01.2021		1 021 002
Årets innbetaling, jfr.note 2	374 980	
Årets utbetalinger	-217 004	
Netto endring vedlikeholdsfond		157 976
SUM VEDLIKEHOLDSFOND		1 178 978



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

Øvre Ris Bs har avtale om vaktmestertjeneste med OBOS Eiendomsdrift. Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 79572269. 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

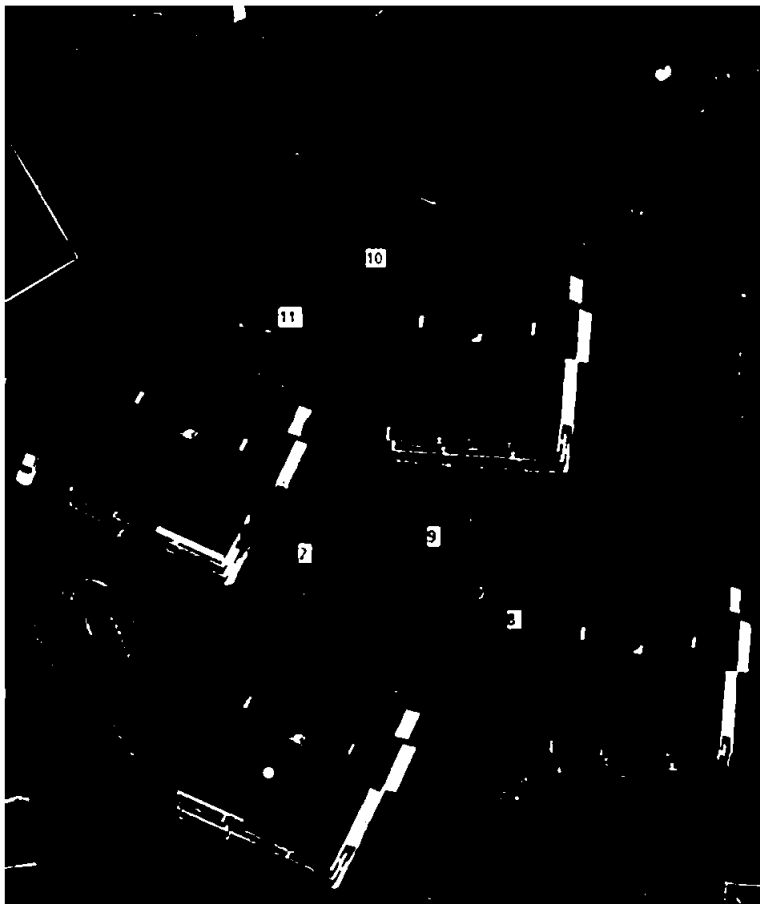
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



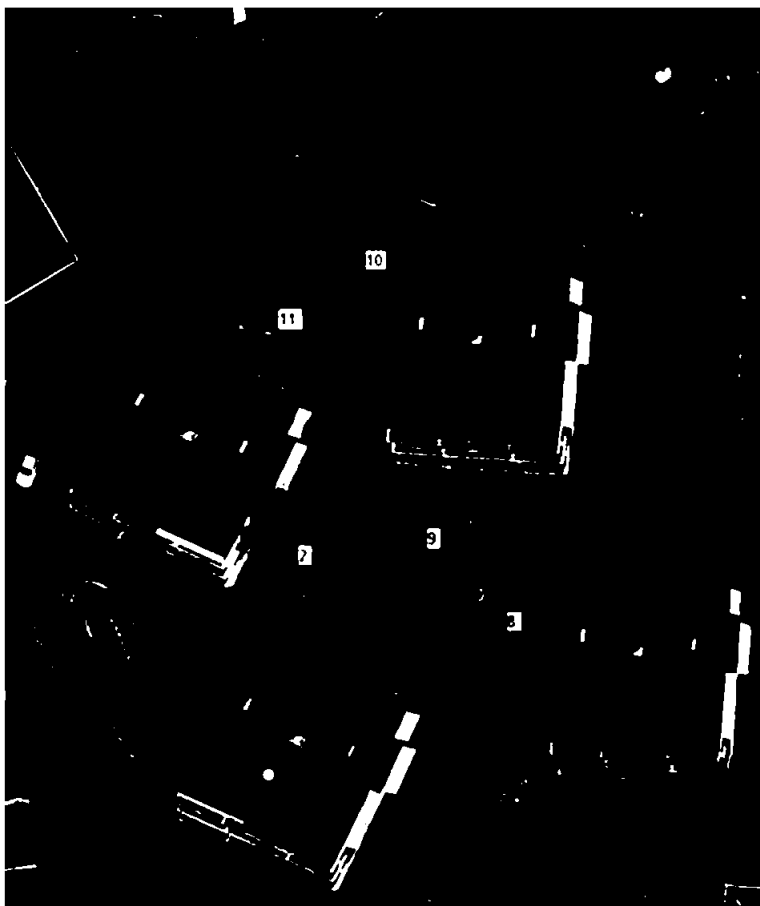
Kabel-TV

Telia (Get) er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Bilde sak felling og replanting av trær.



Bilde sak felling og replanting av trær.





Retningslinjer for gjennomføring av større rehabiliteringer og oppussing av leiligheter i Øvre Ris Boligsameie

Øvre Ris boligsameie har som formål og tilby et så godt bomiljø som mulig for alle våre beboere. For å få til dette er vi avhengig av at alle bidrar og tar hensyn til hverandre. I forbindelse med vi får nye beboere inn i sameiet, ser vi det nesten uten unntak blir iverksatt betydelige arbeider som strekker seg over flere måneder. Dette skrivet er ment som informasjon om hvilke hensyn entreprenører og håndverkere må ta for å forhindre mer ulempe for de andre beboerne enn nødvendig.

- Før oppstart med håndverkere inne i leiligheten, sørg for å informere alle andre beboere om når arbeidene starter, hva som skal gjøres og omtrent hvor lenge arbeidene vil pågå. Lurt å lage et lite skriv som legges i postkasse eller sendes på e-post.
- Støyende arbeider skal kun foregå mellom 09:00 og kl. 17:00 på hverdager. Skal dette skje utenom disse tidene så avtal spesielt med naboene.
- Ved ut og inn transportering av materiell, bygningsavfall osv. skal det dekkes til i oppgang og heis slik at det ikke oppstår skader på heis, vegger og gulv.
- Etter hver arbeidsdag slutt skal inngangsparti, trapperom og heis fremstå ryddig og rent.
- Avfall kan kortvarig plasseres utvendig i påvente av å bli hentet. (kun en til to dager)
- Det er viktig å informerer / pålegge de som skal utføre jobben om å forholde seg til punktene over.

Les og sett dere inn i sameiets Vedtekter og Husordensregler som også seier noe om hva som gjelder ved arbeider i leilighetene.

Styret Øvre Ris Boligsameie

25.01.2022



Skisse varmekabler





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 24.03.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 27.03.22

Selskapsnummer: 1241 **Selskapsnavn:** Øvre Ris Bs

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Karin Reff og Christen Solberg er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000

For

Mot

Sak 5 OPPFØLGINGSPLAN FOR VEDLIKEHOLD

Årsmøtet tar beredskapsplanen for vedlikehold til orientering

For

Mot

Sak 6 PLANLAGTE VEDLIKEHOLD OG UTBEDRINGSARBEIDER 2022

Årsmøtet tar beredskapsplanen for vedlikehold til orientering

For

Mot

Sak 7 Felling og replanting av bjøretær.

Bjørkene erstattes av nye trær slik det er beskrevet over

For

Mot

Sak 8 Felling og replanting av hamlock-trær

Hamlockene felles slik det er beskrevet over

For

Mot

Sak 9 RETNINGSLINJER VED UTFØRELSE AV ARBEIDER I LEILIGHETENE

Retningslinjene vedtas slik de er lagt frem

For

Mot



**Sak 10 LEGGING AV VARMEKABLER I GANGVEIEN MELLOM JEGERVEIEN 23 OG
UTKJØRING FRA GARASJEN I TROSTERUDVEIEN 20A**

Styret får anledning til å forberede dette arbeidet, innenfor oppgitt kostnadsramme.

- For
 Mot

Sak 11 Nye utendørs skilter

Full utskifting av: 3 stk. skiltene "Privat eiendom. Gjennomgang forbudt" - 4 stk. "Gjesteparkering for Øvre Ris Boligsameie" -

- For
 Mot

Sak 12 El - billading

Sameiet starter arbeide med installasjon av nødvendig infrastruktur for lading av el- bil i alle garasjeplasser

- For
 Mot

Sak 13 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (1 skal velges)

- Inger Solberg

Varamedlem (2 skal velges)

- Aleksandra Segalstad Slaatto
 Erik Mostue

Sak 14 Valg av valgkomite

Svein Åke Dalin, Petter Solvang og Vidar Sydnes foreslås gjenvalgt som valgkomite

- For
 Mot



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.