



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 105 464  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: RINGNES PARK ØST 4 SAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

### 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: Fahadd W. Gul  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.04.2018

### Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

*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, 16.05.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		548 724	602 841
<b>Sum inntekter</b>		<b>548 724</b>	<b>602 841</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		23 088	23 089
Annen driftskostnad		573 532	359 698
<b>Sum kostnader</b>		<b>596 620</b>	<b>382 787</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-47 896</b>	<b>220 054</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		921	714
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>921</b>	<b>714</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>921</b>	<b>714</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-46 975</b>	<b>220 768</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-46 975</b>	<b>220 768</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-46 975</b>	<b>220 768</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-46 975</b>	<b>220 768</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-46 975	220 768
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-46 975</b>	<b>220 768</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		40 104	9 126
Sum fordringer		40 104	9 126
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		486 426	465 241
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		486 426	465 241
Sum omløpsmidler		526 529	474 367
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>526 529</b>	<b>474 367</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		419 062	466 037
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>419 062</b>	<b>466 037</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>419 062</b>	<b>466 037</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		95 982	2 751
Annen kortsiktig gjeld		11 485	5 579
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>107 467</b>	<b>8 330</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>107 467</b>	<b>8 330</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>526 529</b>	<b>474 367</b>



## **Til seksjonseierne i Ringnes Park Øst 4 Sameie**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2017. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ringnes Park Øst 4 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 tilstede 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 Øst 4 Sameie  
avholdes torsdag 26. april 2018 kl. 19:00 i Fellesrommet til Valdresgata Borettslag,  
Valdresgata 1.

---

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. ARSRAPPORT FOR 2017

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2017

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Revidering av sameiets vedtekter iht. ny lov om eierseksjoner  
av 16.06.2017 nr. 65 se vedlegg side 15

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 14.03.2018  
Styret i Ringnes Park Øst 4 Sameie

Sigbjørn Windingstad/s/

Kristoffer Aurdal/s/

David Walaas Krogh/s/

Gørild Slettjord Wiik/s/



## ÅRSRAPPORT FOR 2017

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Sigbjørn Windingstad	Toftes Gate 4
Styremedlem	Kristoffer Aurdal	Toftes Gate 2
Styremedlem	David Walaas Krogh	Toftes Gate 2
Styremedlem	Gørild Slettjord Wiik	Toftes Gate 2

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Ringnes Park Øst 4 Sameie

Sameiet består av 18 seksjoner.

Ringnes Park Øst 4 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990105464, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Toftes Gate 4

Gårds- og bruksnummer:

225 452

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

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

Ringnes Park Øst 4 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 årsrapport

Alle Sameiene i Ringnes Park Øst inngikk i 2010 en rammeavtale med ønske om å forenkle styrenes arbeide mht. samarbeidet sameiene imellom samt å dra nytte av stordriftsfordeler ved at det kan inngås felles avtaler på tvers av sameiene.

De åtte sameiene er:

*RPØ 3 – Toftes gate 2*

*RPØ 4 – Toftes gate 4*

*RPØ 5 – Toftes gate 6*

*RPØ 6 – Toftes gate 8-12*

*RPØ 7 – Biermanns gate 11*

*RPØ 8 – Biermanns gate 9*

*RPØ Garasjesameie*

*RPØ Gårdsromsameie*

Jfr. Lov om eierseksjoner skal alle sameier ha et styret. For å oppnå optimale stordriftsfordeler og samarbeide sameiene imellom er det ønskelig at alle styrene i sameiene i RPØ består av de samme personer og at styremedlemmene har de samme vervene i alle styrene.

Dette legges til rette ved at det velges én valgkomité for alle sameiene og at valg av valgkomité gjøres på møtet til fellessameiet Ringnes Park Øst Gårdsromsameie.

Styrene i RPØ har felles e-post: [rpoggs@gmail.com](mailto:rpoggs@gmail.com) og hjemmeside [web4.herborvi.no/5704/](http://web4.herborvi.no/5704/) for informasjon om sameiets vaktmester- og renholdstjenester samt parkering og forsikring se også «Orientering om sameiets drift».

## Styrets arbeid

Styrets arbeid er preget av godt samarbeid, og god kapasitet. Som vanlig er det små og store ting som dukker opp, og disse håndteres fortløpende. I tillegg har vi administrert flere store og små prosjekter. Styret takker for all medvirkning og engasjement fra beboere og eiere.

### Forsikring

Etter en omfattende anbudsrunde har styret skiftet forsikringsselskap for samtlige sameier. Dette gir sameiene betydelig mindre premie. Som tidligere er det vår forretningsfører OBOS som formidler henvendelser som gjelder forsikringssaker.. Toftes gate 8 er forsikret av Tryg. De øvrige er forsikret av Gjensidige.

### Vedlikeholdsprosjekter

Årets store prosjekt preget bygget i hele høst, etter en del forsinkelser fra leverandørens side. Vi fikk skiftet ut alle skadde fasadeplater på tak, i fasade og på inntrukne terrasser i toppetasjene. Fasadeplatene er grunnleggende beskyttelse mot vær og vind. Samtidig ble en del vinduer malt der vi kom til fra punktstillaset. Under arbeidene ble det avdekket noen steder der vann over tid hadde ført til råte på underliggende strukturer. Entreprenøren Drogseth fikk da også utbedret dette.

Glassmester har skiftet ut noen vindusrammer med råteskader. Enkelte dører, himlingsplater og mange lamper og lyssensorer er skiftet eller reparert.



Styret arbeider med å revidere vedlikeholdsplanen, og å følge denne opp med bevilgninger til vedlikeholdsfond. Dette gjør styret for å sikre at det finnes midler til langsiktig vedlikehold. Ved å avsette midler i et vedlikeholdsfond legger styret til rette for forutsigbare felleskostnader. Eventuelle økninger i felleskostnader forsøkes innført gradvis slik at det unngås store og brå økninger.

#### Informasjonsskriv

Styret har innført et informasjonsskriv fire ganger pr år for å holde beboere og eiere litt mer løpende oppdatert, og håper dette er til opplysning og av interesse.

#### Elbillading

Tiden er nå inne for å etablere lademulighet for de som ønsker det i garasjen. Styret har lagt ned mye arbeid for å sikre en god løsning, både teknisk og administrativt, og vil fremme et forslag til sameiermøtet i 2018.

#### Heis

Det pågår en større vedlikeholdsrevisjon av heiser. Samtidig fortsetter tilsynelatende de sporadiske driftsstoppene ufortrødent videre. Mange har dessverre opplevd heisstans som medfører ulemper, og styret beklager dette. Ofte er dette at noen har forstyrret dørenes funksjon. Styret søker å gjøre enkel skadeutredning selv før heismontør tilkalles, da dette medfører store utgifter, spesielt utenfor arbeidstid. Styret har hele tiden som mål å sikre størst mulig driftssikkerhet, og følger fortløpende opp alle tilsynsrapporter i samarbeid med heismontøren.

#### Ute

Styret har fått etablert noe ny beplantning i samarbeid med ny leverandør av helhetlig pleieplan for uteområdet. Fra nå er stell av grøntanlegget ivaretatt av gartner. Det vil gjøre at gårdsrommet fremstår mer velstelt gjennom sesongen enn tidligere.

#### Sikkerhet

Sikkerhet er i kontinuerlig fokus for styret. Det viktigste bidraget til sikkerhet er å holde alt i orden. Vi setter pris på beboeres melding til styret når noe ikke er som det skal være, f.eks gjenstander hensatt i fellesarealer. Vaktmester rapporterer om eventuelle feil i sin ukentlige runde, og styret har jevnlig internkontroller. Vi bestreber oss på å engasjere anerkjente leverandører med gode HMS rutiner.

Styret har skiftet postkasser i T8. De gamle var slitt etter en gjentatte innbrudd. De nye er sikrere, og bidrar til å løfte inntrykket. Styret erfarer at uvedkommendes adgang til bygningene våre medfører gjentatt forsøpling og hærverk. Beboeres bidrag mot dette er å melde styret dersom dører ikke virker, samt å være oppmerksom. Dette gjelder spesielt garasjeport. Styret oppfordrer til å vise nøkkelen når andre slipper deg inn.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 548 724,-.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 596 620,-.

Dette er kr 89 867,- høyere lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte kostnader til maling av vinduer og utskifting av fasadeplater, samt noe høyere kostnader til storservice på heis enn først estimert.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 46 975,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2017.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2017 var kr 419 062,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2018".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 55 380,- til større vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2017.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2018 er redusert med kr 26 399,- Grunnet skifte av forsikringsselskap.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % p.a

### 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 2018.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2018. Kabel tv avgiften er justert iht. kostnad.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Ringnes Park Øst 4 Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

---

Vi har revidert Ringnes Park Øst 4 Sameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2017, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2017, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

---

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

### Annen informasjon

---

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av all informasjon i årsrapporten, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den andre informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styrets ansvar for årsregnskapet

---

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik 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 avviklet.

## 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. Betyggende 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.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede 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 utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll 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 hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning 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 modifiserer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.



- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

#### Uttalelse om øvrige lovmessige krav

##### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

##### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Oslo, 20. mars 2018  
BDO AS



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	548 724	600 324	549 000	543 000
Andre inntekter		0	2 517	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>548 724</b>	<b>602 841</b>	<b>549 000</b>	<b>543 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-2 853	-2 853	-2 853	-2 853
Styrehonorar	4	-20 235	-20 236	-20 236	-20 235
Revisjonshonorar	5	-4 936	-4 839	-7 200	-6 000
Forretningsførerhonorar		-71 770	-69 868	-71 800	-73 850
Konsulenthonorar	6	-675	-809	-850	-750
Drift og vedlikehold	7	-263 281	-49 846	-145 000	-151 000
Forsikringer		-54 999	-62 006	-64 600	-28 600
Kommunale avgifter	8	-126 143	-114 458	-119 714	-125 591
Energi/fyring		-9 468	-15 949	-21 000	-16 000
Kabel-/TV-anlegg		-38 664	-38 459	-49 400	-42 230
Andre driftskostnader	9	-3 595	-3 465	-4 100	-4 150
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-596 620</b>	<b>-382 787</b>	<b>-506 753</b>	<b>-471 259</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-47 896</b>	<b>220 054</b>	<b>42 247</b>	<b>71 741</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	921	714	0	1 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>921</b>	<b>714</b>	<b>0</b>	<b>1 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-46 975</b>	<b>220 768</b>	<b>42 247</b>	<b>72 741</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-46 975			



## BALANSE

	Note	2017	2016
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		1 646	0
Kortsiktige fordringer	11	38 458	9 126
Driftskonto OBOS-banken		454 128	433 151
Sparekonto OBOS-banken		32 298	32 090
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>526 529</b>	<b>474 367</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>526 529</b>	<b>474 367</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		419 062	466 037
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>419 062</b>	<b>466 037</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		11 485	5 579
Leverandørgjeld		95 982	2 751
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>107 467</b>	<b>8 330</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>526 529</b>	<b>474 367</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2018,  
STYRET I RINGNES PARK ØST 4 SAMEIE

Sigbjørn Windingstad/s/

Kristoffer Aurdal/s/

David Walaas Krogh/s/

Gørild Slettjord Wiik/s/

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

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

**INNTEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

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

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	499 476
Kabel-TV	49 248
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>548 724</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 853
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-2 853</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 20 235.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 936.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-675
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-675</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drogseth AS	-172 128
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-172 128</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-11 787
Drift/vedlikehold heisanlegg	-64 625
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-14 741
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-263 281</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-74 723
Renovasjonsavgift	-51 420
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-126 143</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Trykksaker	-594
Andre kontorkostnader	-94
Porto	-585
Bank- og kortgebyr	-2 322
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-3 595</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	713
Renter av sparekonto i OBOS-banken	208
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>921</b>

**NOTE: 11****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	38 458
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>38 458</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.



INNKOMNE FORSLAG

A) **Reviderte vedtekter iht. ny lov om eierseksjonssameier av 16.06.2017 nr. 65**

Vedlagt følger reviderte vedtekter i sin helhet.

**VEDTEKTER FOR  
RINGNES PARK ØST 4 SAMEIE**

*Revidert av årsmøtet (sameiermøtet):  
30.03.2006, 08.04.2010, 16.04.2012, 28.04.2014, 26.04.2018*

Kapittel 1: Innledning

§ 1-1 Navn og juridiske opplysninger

Sameiets navn er Ringnes Park Øst 4 Sameie («Sameiet»). Sameiets organisasjonsnummer er 990 105 464. Sameiet har forretningsadresse i Oslo kommune.

Sameiet omfatter samtlige eierseksjoner beliggende på gårdsnummer 225 bruksnummer 452 i Oslo kommune, og består av 18 boligseksjoner.

§ 1-2 Formål

Sameiets formål er å forvalte sameiets fellesareal og fellesanlegg, herunder sameiets andel i fellesareal for hele Ringnes Park Øst, og ivareta sameiets felles oppgaver i henhold til reglene i Eierseksjonsloven og disse vedtekter. Sameiet skal ikke ha eget økonomisk formål.

§ 1-3 Ansvar

Hver sameier svarer pro rata i forhold til sin sameiebrøk for sameiets forpliktelser. En sameier som har betalt mer enn sin andel, har rett å søke regress hos sameiet og de øvrige sameiere.

Dersom tap eller meromkostninger påføres sameiet eller en sameier som følge av erstatningsbetingende forhold fra en annen sameier, har sameiet eller den enkelte sameier som har lidt tap rett til å kreve regress hos den som har forårsaket dette.

§ 1-4 Forholdet til eierseksjonsloven

Bestemmelsene i eierseksjonsloven (lov nr 16. juni 2017 nr. 65) kommer til anvendelse så langt de ikke er uttrykkelig fraveket i disse vedtekter.

Dersom det skulle være motstrid mellom ufravikelige bestemmelser i loven og bestemmelser i vedtektene, skal vedtektsbestemmelsen bare settes til side i det omfang som er nødvendig for å bringe bestemmelsen i samsvar med loven.

Kapittel 2: Sameiets organer

Del 2-1: Årsmøtet

§ 2-1-1 Om årsmøtet

Årsmøtet er sameiets øverste organ.

§ 2-1-2 Stemmerett

Hver seksjonseier har på årsmøtet én stemme per seksjon vedkommende eier. Dersom en seksjonseier lar seg representere av fullmektig, må fullmektigen fremlegge skriftlig og datert fullmakt.



## § 2-1-3 Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned.

## § 2-1-4 Ekstraordinært årsmøte

Styret skal innkalle til ekstraordinært årsmøte når minst to seksjonseiere som til sammen utgjør minst ti prosent av stemmene, krever det, og samtidig oppgir hvilke saker som kreves behandlet.

Styret kan ellers innkalle til ekstraordinært årsmøte når styret finner det nødvendig.

## § 2-1-5 Valgkomite

For å bidra til hensiktsmessig samarbeid mellom sameiene i Ringnes Park Øst velger det ordinære årsmøtet i Ringnes Park Øst Gårdsromsameie, hvor alle stemmeberettigede i Sameiet også har stemmerett, hvert år en valgkomite.

Valgkomiteens medlemmer har møterett til årsmøtet, og tale- og forslagsrett ved valg av styremedlemmer uavhengig av om de er sameiere i Sameiet.

## § 2-1-6 Diverse

For øvrig gjelder reglene i eierseksjonsloven kapittel VI (om årsmøtet).

## Del 2-2 Styret

### § 2-2-1 Om styret

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

### § 2-2-2 Styrets sammensetning

Styret skal bestå av styreleder og mellom to og fem styremedlemmer. Styreleder velges særskilt. Styret kan selv utpeke en nestleder.

### § 2-2-3 Valg av styret, tjenestetid og vederlag

Styret velges av årsmøtet etter reglene i eierseksjonsloven.

Valgkomiteen, jf § 2-1-5 har rett til å gi tilrådning om valget.

Styreleder og de øvrige styremedlemmer velges for en tjenestetid på ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styreleder og de øvrige styremedlemmer skal ha en rimelig godtgjørelse for sitt arbeid. Godtgjørelsen fastsettes av årsmøtet, og tas inn i beregningen av fellesutgifter.

### § 2-2-4 Diverse

For øvrig gjelder reglene i eierseksjonsloven kapittel VII (om styret)

## Del 2-3 Forretningsfører, regnskap og revisjon

### § 2-3-1 Forretningsfører

Styrer velger forretningsfører.

### § 2-3-2 Regnskap

Styret skal påse at sameiets regnskap blir ført i overensstemmelse med regnskapsloven og god regnskapsskikk.

### § 2-3-3 Revisor

Sameiet skal ha revisor.

Revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.



## § 2-2-4 Diverse

For øvrig gjelder reglene i eierseksjonsloven kapittel VII (om forretningsfører) og IX (om regnskap og revisjon).

### Kapittel 3: Sameiernes rettigheter og plikter

#### Del 3-1 Disposisjon av seksjonene

##### § 3-1-1 Overdragelse/salg

Ved overdragelse påløper et eierskiftegebyr som skal dekke kostnader sameiet har med eierskiftet. Gebyrets størrelse fastsettes av styret.

Kjøper og selger blir ved overdragelse av seksjoner solidarisk ansvarlig for sameiets eventuelle krav mot selger.

Ved salg av en seksjon plikter seksjonseier å melde fra til styret eller den styret utpeker om dato for overtagelse, navn på ny eier, samt ny eiers telefonnummer og/eller e-postadresse.

Varsel etter tredje ledd skal gis senest 14 dager før innflytting eller overtagelse av seksjonen, eller uten ugrunnet opphold dersom det ved salget er avtalt kortere tid til overtagelse enn 14 dager.

##### § 3-1-2 Utleie

Ved utleie av en seksjon plikter seksjonseier å melde fra til styret eller den styret utpeker om dato for innflytting, navn på leietaker samt leietakers telefonnummer og/eller e-postadresse.

Varsel skal gis senest 14 dager før innflytting eller overtagelse av seksjonen.

##### § 3-1-3 Husorden

En seksjonseier skal ikke benytte noen del av eiendommen på en slik måte at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner eller sameiet som helhet.

Årsmøtet skal fastsette husordensregler som gir nærmere bestemmelser om bruken av eiendommen. Enhver sameier plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende husordensregler og plikter ved bortleie av leilighet, garasje, bod eller annen del av eiendommen å gjøre leietaker kjent med disse.

Fellesanleggene må bare benyttes i samsvar med formålet, og den enkelte sameiers bruk skal ikke være av slik karakter at den forhindrer eller begrenser andre sameieres lovlige bruk av fellesanleggene eller -areal.

##### § 3-1-4 Vedlikehold

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

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

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



For seksjonseiers og sameiets vedlikeholdsplikt gjelder for øvrig [eierseksjonsloven §§ 32 og 33](#).

#### § 3-1-5 Mislighold av vedlikeholdsplikt

Hvis en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt etter å ha blitt skriftlig varslet om dette av sameiet, har sameiet etter en periode på minst to uker fra varselets dato rett til å få nødvendig vedlikehold utført for sameierens regning.

Utbedringstiltak eller reparasjoner som er nødvendige for å unngå tap eller skade for sameiet eller tredjemann, kan sameiet straks la utføre for den ansvarlige sameiers regning.

### Del 3-2 Felleskostnader og vedlikeholdsfond

#### § 3-2-1 Felleskostnader

De samlede årlige utgifter beregnes i henhold til budsjett, fordeles på seksjonene i henhold til sameiebrøken og deles i månedlige rater som forfaller til betaling den 1. i hver måned.

#### § 3-2-2 Vedlikeholdsfond

For å sikre at Sameiet har midler til forsvarlig og påregnelig vedlikehold, skal sameiet ha et vedlikeholdsfond. Styret gis fullmakt til å fastsette størrelsen på fondet.

Fondet finansieres av sameierne med fordeling etter sameiebrøken. Innbetaling gjøres i forbindelse med fakturering av felleskostnader.

Vedlikeholdsfondet skal avsettes på rentebærende konto i bank, og disponeres av styret etter årsmøtets prioriteringer. Dersom størrelsen på vedlikeholdsfondet reduseres med mer enn 30 %, skal styret med én måneds forutgående skriftlig varsel til sameierne justere opp å konto beløpet med inntil 20 % inntil vedlikeholdsfondet igjen er på opprinnelig nivå, justert for prisutviklingen.

### Del 3-3 Sameiets andel av fellesareal

#### § 3-3-1 Felles uteareal

Sameiet eier sammen med de øvrige sameiene i Ringnes Park Øst en forholdsmessig ideell andel av eiendommen gårdsnr. 225 bruksnr. 283 i Oslo kommune («gårdsromssameiet»). Eiendommen skal tjene som utvendig fellesareal for alle sameiene i Ringnes Park Øst.

Forholdet mellom sameierne i anledning eiendommen reguleres av [sameigelova](#) og gårdsromssameiets vedtekter.

#### § 3-3-2 Felles bodområde og garasje

Sameiet eier sammen med de øvrige sameiene i Ringnes Park Øst en forholdsmessig ideell andel av eiendommen gårdsnr. 525 bruksnr. 1 i Oslo kommune («garasjesameiet»). Eiendommen skal tjene som boder og garasjeplasser for sameierne.

Forholdet mellom sameierne i anledning eiendommen reguleres av [sameigelova](#) og garasjesameiets vedtekter.

## Kapittel 4: Diverse bestemmelser

### Del 4-1: Varer og tjenester

#### § 4-1-1 Vaktmester

Sameiet skal ha ordning for vaktmestertjenester som skal ivareta sameiets forpliktelser til drift, vedlikehold og stell av fellesarealer, samt forefallende arbeid innenfor sameiets ansvarsområde.



Styret velger vaktmester og har ansvar for organisering av vaktmestertjenesten.

#### § 4-1-2 Øvrige varer og tjenester

Styret har fullmakt til å fremforhandle og inngå forpliktende avtaler på vegne av samtlige sameiere med leverandører av varer eller tjenester til alle i sameiet, slik som elektrisk kraft, radio/tv-signaler gjennom felles kabelnett, vaktmestertjenester med videre, idet slike avtaler forutsettes å falle økonomisk gunstig for sameierne.

#### Del 4-2: Skader og forsikring

##### § 4-2-1 Forsikringsplikt

Styret skal påse at sameiets bygningsmasse er forsvarlig forsikret.

##### § 4-2-2 Utbedring av skader

Kostnader til å utbedre skader dekkes av den som etter eierseksjonsloven §§ 32 og 33, har plikt til å vedlikeholde den del av bygningen hvor skaden har sitt utspring. Plikten omfatter også dekning av følgeskader i andre seksjoner/fellesarealer.

Sameiet dekker kostnader til utbedring av skader som har sitt utspring utvendig eller i fellesareal.

Seksjonseier plikter å dekke kostnader til utbedring av skader som har sitt utspring i en bestemt seksjon.

Første til tredje ledd gjelder tilsvarende for egenandel når utbedring av skaden dekkes av forsikringen.

#### Del 4-3: Sanksjoner

##### § 4-3-1 Mislighold

Hvis en sameier misligholder sine forpliktelser etter vedtektene eller eierseksjonsloven skal styret gi vedkommende en advarsel.

Ved vesentlig mislighold kan styret pålegge en seksjonseier å selge seksjonen.

Medfører sameiers eller leietakers eller annen beboers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen.

Ved pålegg om salg eller fravikelse gjelder eierseksjonsloven §§ 38 og 39.

*Revidering av vedtektene må vedtas med min 2/3 flertall*

#### **Styrets forslag til vedtak:**

*Årsmøtet vedtar reviderte vedtekter i sin helhet slik de foreligger ovenfor*



### Innstilling fra valgkomiteen til årsmøte 2018 Ringnes Park Øst

Valgkomiteen har lagt vekt på at fjorårets styresammensetting fungerte godt og ønsker å beholde en kontinuitet i arbeidet som foreligger fram til neste styrevalg i Ringnes Park Øst. Komiteen registrerer at en hovedvekt av de innstilte styremedlemmene tilhører samme sameie og skulle gjerne sett en større representasjon fra de andre sameiene, men dette er utfordrende å få til da ingen kandidater fra andre sameier har meldt inn sin interesse til å sitte i styret. Valgkomiteen er allikevel fornøyd med sammensettingen av foreliggende kandidater og er trygg på at de fortsatt kommer til å gjøre en god jobb i styret fram til neste valg.

Valgkomiteen i Ringnes Park Øst sameiene har følgende innstilling til styreleder, styre og valgkomité, til årsmøtet 2018:

Styreleder:

**Sigbjørn Windingstad**, Toftesg. 4, 0556 Oslo

e-post: [swinding@online.no](mailto:swinding@online.no)

Styremedlemmer:

**Kristoffer Aurdal**, Toftesg. 2, 0556 Oslo

e-post: [kristoffer.aurdal@gmail.com](mailto:kristoffer.aurdal@gmail.com)

**David Walaas Krogh**, Toftesg. 2, 0556 Oslo

e-post: [dufniallm@gmail.com](mailto:dufniallm@gmail.com)

**Gørild Slettjord Wiik**, Toftesg. 2, 0556 Oslo

e-post: [gorildandersen@gmail.com](mailto:gorildandersen@gmail.com)

Valgkomité:

**Camilla Evensen**, Toftesg. 2, 0556 Oslo

e-post: [camillus\\_evensen@hotmail.com](mailto:camillus_evensen@hotmail.com)

**Bjørn Rossevatn**, Toftesg. 2, 0556 Oslo

e-post: [b.rossevatn@gmail.com](mailto:b.rossevatn@gmail.com)

**Kim Syversen**, Toftesg. 2, 0556 Oslo

e-post: [kim.syversen@gmail.com](mailto:kim.syversen@gmail.com)

Oslo, 3. mars 2018

Med hilsen valgkomiteen i Ringnes Park Øst sameiene,

Camilla Evensen    Bjørn Rossevatn    Elisabeth Margrethe Risøy



## Orientering om sameiets drift

### Styret

Styret kan kontaktes på e-post: [rpoggs@gmail.com](mailto:rpoggs@gmail.com)

Se sameiets hjemmeside på [web4.herborvi.no/5704/](http://web4.herborvi.no/5704/) for ytterligere informasjon.

### 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.

### Vaktmestertjeneste

Vaktmestertjenesten for utearealet er organisert av Ringnes Park Øst Gårdsrom og ivaretas av selskapet Vaktmester Andersen, tlf. 46 41 16 14.

Dersom vaktmester rekvireres må seksjonseier påregne og måtte betale for tjenesten selv dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd.

### Renhold

Renholdstjenesten for alle sameiene i Ringnes Park Øst ivaretas av selskapet Vaktmester Andersen, tlf. 46 41 16 14.

### Parkering

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

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87197486. 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 på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseiers ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er beboers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.



## HMS

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere alt som har med helse,- miljø- og sikkerhet å gjøre i sameiets regi.

Styret ivaretar internkontrollen til 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.

## Kabel-TV

Canal Digital er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Canal Digital på telefon 06090 eller besøke deres nettside [www.canaldigital.no](http://www.canaldigital.no).

Ingen må gjøre inngrep i TV-anlegget som å skru av dekselet på antennekontakten eller foreta om- eller tilkoblinger. Slike inngrep vil kunne forårsake forstyrrelser på signalene til andre beboere og kan i verste fall skade anlegget.

## Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagets fellesanlegg.

## Fjernvarme

Sameiet får levert fjernvarme fra Hafslund Fjernvarme AS. Avtalen om fjernvarme administreres gjennom Ringnes Park Øst Gårdsromsameie.

## Energimerking

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

## Større vedlikehold og rehabilitering

2017	Malt vinduer samt skiftet ut sprukne fasadeplater
2015	Nytt låssystem
2015	Rehabiliterert terrassene i toppetasjen