



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2014 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 105 502
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: RINGNES PARK ØST 5 SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2014 - 31.12.2014

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: Anne Ekeland
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2015

Grunnlag for avgivelse

År 2014: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2013: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2014

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, 22.09.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		386 232	383 376
Sum inntekter		386 232	383 376
Kostnader			
Lønnskostnad	,	21 199	21 197
Annen driftskostnad	„„„„„	289 549	258 451
Sum kostnader		310 748	279 648
Driftsresultat		75 484	103 728
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 927	10 278
Sum finansinntekter		12 927	10 278
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		12 927	10 278
Ordinært resultat før skattekostnad		88 411	114 006
Ordinært resultat etter skattekostnad		88 411	114 006
Årsresultat		88 411	114 006
Totalresultat		88 411	114 006
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		88 411	114 006
Sum overføringer og disponeringer		88 411	114 006



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
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	,	53 428	26 141
Sum fordringer		53 428	26 141
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende	,	693 946	573 174
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		693 946	573 174
Sum omløpsmidler		747 374	599 315
SUM EIENDELER		747 374	599 315

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2014	2013
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		682 588	594 177
Sum opptjent egenkapital		682 588	594 177
Sum egenkapital		682 588	594 177
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		55 122	1 480
Annen kortsiktig gjeld		9 664	3 659
Sum kortsiktig gjeld		64 786	5 139
Sum gjeld		64 786	5 139
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		747 374	599 315



Til seksjonseierne i Ringnes Park Øst 5 Sameie

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2014. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Ringnes Park Øst 5 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til sameiermøte

Ordinært sameiermøte i Ringnes Park Øst 5 Sameie
avholdes onsdag 29. april 2015 kl. 18:30 i
Fellesrommet til Valdresgata Borettslag, Valdresgt. 1.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av referent og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2014

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2014

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Forslag fra Runar J. S. Glørud
I tillegg til innkjøp av planter og gjødsel til takterrassen, foreslås å kjøpe inn ny parasoll og nye solstoler som erstatning for det som er på takterrassen samt nytt speil til 1. etasje. Alt innenfor en kostnadsramme på kr 4 000 – 8 000.
- B) For å bedre likviditeten etter de omfattende vedlikeholdstiltakene, foreslås at sameiet gjør en kapitalinnhenting ved at sameierne betaler inn et engangsbeløp iht. eierbrøk i løpet av 2015. Eier av en leiligheter av gjennomsnittlig størrelse innbetaler ca. kr 3 000 til sameiet

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo 25.03.2015
Styret i Ringnes Park Øst 5 Sameie

Bjørn Rossevatn/s/

Trond Øye/s/

David Walaas Krogh/s/

Ole Nupen/s/



ÅRSBERETNING FOR 2014

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Rossevatn	Toftes Gate 2
Styremedlem	Trond Øye	Biermanns Gate 9
Styremedlem	David Walaas Krogh	Toftes Gate 2
Styremedlem	Ole Nupen	Toftes Gate 2

Styrets medlemmer består i dag av 4 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Ringnes Park Øst 5 Sameie

Sameiet består av 17 seksjoner.

Ringnes Park Øst 5 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990105502, og ligger i bydel 2 Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Toftes Gate 6

Gårds- og bruksnummer: 225 / 453

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

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 5 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO AS.



Styret

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 – Toffes gate 2

RPØ 4 – Toffes gate 4

RPØ 5 – Toffes gate 6

RPØ 6 – Toffes 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 og hjemmeside web4.herborvi.no/5704 for informasjon om sameiets vaktmester- og renholdstjenester samt parkering og forsikring se også «Orientering om sameiets drift».

STYRETS ARBEID I SISTE STYREPERIODE

Vaktmester

Vi startet i april 2014 med å innkalle Ren Service, som besørger vaktmestertjenester og renhold, til et møte. Dette var ønsket av begge parter, for å avstemme ønsker og forventninger. Møtet var positivt, og i ettertid ble det jobbet med ny vaktmesterbeskrivelse og utarbeidet ny kontrakt. Uklart og uoversiktlig språk i vaktmesterbeskrivelse og avtale ble byttet ut med helt nye tekster utarbeidet av styret. Den nye kontrakten ble signert ved utløpet av den forrige, i januar 2015. Vi har også fått utført rens av sluk i bakgården, som gikk tett under regnvær, og vi har gjort et prøveforsøk med ekstra oppfølging av søppelrom. På slutten av året har trappevask vært fulgt for dårlig opp, dette er også tatt opp med Ren Service. Strøing og måking har gitt et tilfredsstillende inntrykk så langt.

Kontroll av elektrisk anlegg

Rapporter fra vaktmester, elektriker og tilstandsrapport har anbefalt dette viktige tiltaket lenge, ifm. tilløp til brann og spesielt dårlig tilstand på lysarmaturer i garasjeanlegget. Dette arbeidet ble startet opp høsten 2014. Alt elektrisk anlegg i garasjen, kjelleren for øvrig, trappeoppganger og andre fellesarealer er blitt kontrollert av elektriker. Det var først og fremst lysarmaturene i garasjeanlegget det ble avdekket feil på. Noen steder i fellesarealene er det også funnet feil, som f.eks. på nødlys og varmekabler i nedløp. Arbeidet med å utbedre feilene er per februar 2015 nesten ferdigstilt.



Nye lysarmaturer

Dette er en del av arbeidet som beskrives under "Kontroll av elektrisk anlegg". På grunn av alder og dårlig kvalitet er alle lysarmaturer byttet i garasjen. Dette var et viktig sikkerhetstiltak og har gitt oss en bedre opplyst garasje, med armaturer av bedre kvalitet som både er støvsikre og fuktsikre. Disse lyskildene vil heller ikke måtte byttes så ofte som tidligere, noe som gjør at vi sparer penger og at vaktmestertjenesten vår får mer tid til å kontrollere og vedlikeholde andre ting.

Nytt nøkkelsystem

I løpet av våren 2014 begynte en idé om bedre sikkerhet i sameiene å ta form. Mange har i 2014 og tidligere dessverre opplevd innbrudd, også gjentatte ganger. Beboere oppdaget symboler tegnet på boddører, og det kunne virke som tyvenes "funn av særlig interesse" ble deponert i spesielle boder, som tyvene så kom tilbake for å hente. Dette har selvfølgelig medført mye frustrasjon og usikkerhet.

Styret overtok i april 2014 uten videoovervåkning eller låsplan som kunne spores til den enkelte beboer. Uten oversikt over nøkler eller mulighet til å påvise hva som foregikk, hadde vi få midler å slå tilbake med. Frustrasjonen økte, og når det etter hvert virket klart at tyver hadde adgang med nøkler ble det tydelig at bedre adgangskontroll var nødvendig. Det var en del beboere som tok til orde for at vi måtte bytte låser umiddelbart. Men det å bytte låser på 22 dører som ca. 400 beboere skal passere inn og ut av, var praktisk umulig å få til på sommeren, når folk var bortreist og aktuelle låsfirmaer også hadde ferie. Dette måtte vente til høsten, og det informerte vi om i et skriv som ble delt ut i juli 2014.

Styret gjennomførte en anbudskonkurranse om nytt nøkkelsystem. Låsfirma ble valgt, forberedelser gjort, og systemet ble bestilt i september.

Forberedelsene til det nye låssystemet var omfattende og tidkrevende for styret. Det vanskeligste arbeidet var å innhente informasjon fra alle beboerne om hvor i kjelleren de hadde sin bod. Vi visste hvilke andre dører den enkelte beboer måtte ha tilgang til, men vi hadde ingen oversikt over bodene. Etter iherdig kartlegging klarte vi å finne brukerne til så godt som alle bodene, og vi laget en ny og detaljert låsplan for hele RPØ. Den enkelte seksjonseier har nå tilgang til kun det bodområdet hvor han/hun har sin bod, ikke til alle bodområdene, slik det var i den gamle låsplanen.

Nøkkelutlevering fant sted i slutten av oktober 2014. Vi hadde to hovedutdelinger, og etterpå gikk vi også rundt i RPØ for å dele ut til seksjonseiere som ikke hadde møtt opp. Vi klarte å få delt ut nøkler til de aller fleste, men vi måtte sende ca. 15 nøkkelsett rekommandert i posten. Det var likevel ikke alle nøkkelbrikker som fant veien fra seksjonseier til leietaker tidsnok, til tross for omfattende informasjonskampanjer fra styret, og styret har hatt mye arbeid med hastebestillinger av ekstranøkler i slike tilfeller.

Etter installasjon av de nye låsene i november 2014 har vi nå altså en låsplan som gir hver seksjonseier skreddersydd tilgang. Vi har også et register over alle nøklene. Vi kan i tillegg ta ut logg for å se hvilke nøkler som har vært brukt på en spesifikk dør. Til slutt har det blitt enkelt å fjerne nøkler fra systemet. Dette er et viktig tiltak for ikke å havne tilbake i en situasjon uten oversikt. Nå er det mulig å hindre misbruk, uten å måtte bytte sylindere og gi alle nye nøkler.



Samtidig skal vi få montert innbruddslister, for å være litt bedre rustet mot uønsket adgang, på de dørene som ikke har det allerede. Disse listene er per februar 2015 forsinket i levering fra leverandør, siden de må spesiallages, men de skal komme i løpet av året.

Det nye låssystemet hadde noen startproblemer, og låsfirmaet ble tilkalt flere ganger for å reinstallere data på dørene, slik at de forhåndsprogrammerte brikkene skulle virke. Systemet ser ut til å fungere ganske smertefritt nå. Men det har vært noen tilfeller av mekaniske problemer med noen dører som har ført til adgangsproblemer med de nye brikkene. Styret har tilkalt vaktmesterfirmaet ved flere anledninger for å reparere lukkemekanismer og sluttstykker på dørene, og dette er noe vi vil måtte følge nøye med på også framover.

Hver seksjonseier fikk utlevert tre nøkkelbrikker til det nye låssystemet. De som ønsker flere, kan bestille dette på rpoggs@gmail.com. Til nå er det ca. 50 seksjonseiere som har bestilt ekstra brikker via styret. På vår hjemmeside <http://web4.herborvi.no/5704> har vi lagt ut informasjon om hva du må gjøre hvis du vil bestille ekstra brikker eller hvis du mister en nøkkelbrikke. Det er spesielt viktig at beboere som mister nøkkelbrikker, melder fra til styret om det, for da vil vi kunne kansellere de tapte brikkene og gjøre dem ubrukelig. Beboeren vil få en ny brikke som erstatter den tapte. Det koster ikke mer å erstatte en tappt brikke enn det gjør å kjøpe en ekstra brikke (per i dag ca. kr 200).

Overvåkingssystem

Dette mangler vi idag, og det er vedtatt gjenopprettet. Styret har arbeidet med å utrede forskjellige løsninger, og har i januar-februar en anbudsrunde for å innhente tilbud på løsningen vi ser for oss vil være gunstig. Forhandlinger om dette fortsetter, og vi håper et system kan bli etablert i løpet av året, avhengig av økonomien vår. Dette tror vi vil være et nyttig verktøy i arbeidet med å gjøre hverdagen tryggere for alle beboere, ved å få informasjon om bevegelser i fellesarealer, søppelrom, garasje etc. Dette er et viktig supplement til nytt nøkkelsystem, for å øke sikkerheten og tryggheten til alle beboere.

Ny butikk, nye installasjoner

Den nye leietakeren i Toftes gate 12, matbutikken Joker, er til glede for mange av våre beboere som har fått kort vei til en butikk som er åpen 7 dager i uken. Butikken har imidlertid også medført en del arbeid for styret. I forbindelse med kjøleinstallasjoner er kondensatorer avtalt plassert i garasje. Her brukte butikken lang tid på å gjøre seg ferdig, og mange henvendelser måtte til. Videre kan den store varmeavgivelsen fra disse medføre noen uheldige belastninger på miljøet i garasjen, og vi har henvendt oss til seksjonseieren i anledning dette. På den andre siden har butikken hatt problemer med lekkasjer, som styret har måtte bruke mye tid på å følge opp. Her har det versert forskjellige forklaringer, styret har svart motparten som stiller med advokat. Se også avsnittet om lekkasjer fra gateplan.

Lekkasjer fra gateplan

I perioden har styret hatt flere henvendelser fra næringsseksjonen i Toftes gate 12, som har hatt problemer med vannlekkasjer. Vår tilstandsrapport gir grunn til å mistenke at problemene delvis kan skyldes dårlig arbeid i sokkelen, og styret fortsetter å følge denne saken, med planer om utbedringer av fuktbryter. Det har vært en del korrespondanse med næringsseksjonens eiere og advokat. Samtidig har vi opplevd lekkasjer ned til bodareal og parkeringsplasser, dette kommer fra gårdsrommet. Styret er i gang med planlegging for utbedring av dette, se senere avsnitt om planer for neste styreperiode.



Lekkasjer fra tak til leiligheter

Noen leiligheter har dessverre hatt ubehagelige opplevelser med lekkasjer fra takterrassen og ned i leiligheten. Styret har fulgt opp med taktekker og gjort akutte tiltak flere steder på taket. På det ene stedet måtte deler av ytterveggen fjernes og byttes, og inne i den aktuelle leiligheten måtte deler av veggen også byttes ut, noe som forhindret eieren å ta i bruk sin nykjøpte leilighet i flere måneder. I tillegg til å reparere akutte skader og lekkasjer, har styret høsten 2014 sørget for en kontroll av taket på alle sameiene, for å forebygge lekkasjer før vinteren. Bygningsforsikringen vår er som de aller fleste bygningsforsikringer, den dekker ikke vanninntrengning fra taket. Det er derfor svært viktig at vi forebygger slike skader så godt vi kan.

Lekkasje i leilighet

Noen har dessverre oppdaget lekkasjer først etter overtakelse av leilighet. Det er en del forhold som ikke dekkes av bygningsforsikringen vår, blant annet skader som skyldes kondens. I slike tilfeller må den enkelte beboer benytte sin egen innboforsikring. Styret har fulgt opp flere forsikrings saker med forsikringsavdelingen i OBOS. Vi minner om viktigheten av å ha egen innboforsikring. Det er også viktig å sjekke grundig på visninger. Selv om selger skal oppgi alle kjente lekkasjer eller skader, er det ikke sikkert at han/hun kjenner til dem på salgstidspunktet - for eksempel dersom lekkasjen er under et kjøleskap.

Utbedring av vanninntak

I august 2014 fikk vi rapporter om lekkasjer fra vanninntaket. Det viste seg at skader på isolasjonen medførte store mengder kondens. Styret fikk bestilt isolatør, som samtidig utbedret en del andre isolasjonsskader i garasjeanlegget, og vanninntaket har siden vært tørt.

Installasjon av kjølemaskin

Vi var utrolige heldige med sommeren 2014. Faktisk var sommeren så varm og fin at vi i vårt godt isolerte bygg merket at det kunne bli litt mye, både for liten og stor. Styret utredet etter henvendelse fra beboere alternative tiltak mot varmen. Også muligheten for å installere en kjølemaskin på balkongen ble vurdert, og konklusjonen var at dette ikke er noe problem når visse vilkår til støy, estetikk etc. er oppfylt. Mer informasjon om dette kan om ønskelig fås ved henvendelse til styret.

Garasjevask

Tradisjonen tro gjennomførte vi garasjevask også i 2014. Den ble gjennomført i juni med godkjent resultat. Takk til alle som bidro og flyttet bilen sin! Det var dog rundt 15 personer som ikke flyttet bilen, tross varslinger i god tid, så det er rom for forbedring.

Containerdugnad

Styret inviterte til dugnad, og gjennomførte en stor ryddeaksjon. Fellesarealer, gårdsrom og takterrasser ble ryddet, og to containere ble fylt til randen. Arbeidet tok en hel helg, blant annet på grunn av at containere ikke fikk stå i fred om natten uten at folk kom forbi og tok ting ut og etterlot hauger på utsiden av containeren. Neste morgen måtte så dette puttes tilbake. Neste gang bestilles det derfor lukket container som kan låses når styret eller andre som deltar ikke er til stede. I tillegg til styret var det dessverre ikke flere enn 3-4 beboere som hjalp til under dugnaden, og dette synes vi kan bli mye bedre.



Hærverk og uønsket adferd

Garasjeport

I løpet av sommeren 2014 ble garasjeporten påkjørt av en bil eller annet kjøretøy på vei ut av garasjen, slik at den nederste delen av porten ble skadet. Vedkommende som forårsaket skaden, meldte seg ikke. På grunn av denne skaden har porten til tider vært ustabil, og styret har måttet rykke ut flere ganger når den ikke har ville åpne eller lukke seg slik den skulle. Vi har måttet bruke mange titalls tusen kroner på service, og vi har også måttet bestille utskifting av den nederste delen av porten.

Brannalarm

Ved to anledninger har brannalarmen blitt utløst uten grunn, av ukjente personer som har funnet det for godt å gjøre dette. Begge gangene har det skjedd i Toftes gate 4. Styret synes det er svært beklagelig at noen velger å utføre slike handlinger.

Tagging

Pga. den ru ytterveggen ut mot gatene er det vanskelig å fjerne tagging. Vi forsøker det likevel, ved hjelp av vaktmesterfirmaet vårt. Vi ser det som viktig å fjerne tagging så raskt som mulig, slik at veggene våre ikke blir et fristed for taggere.

Fasadeplater

Vi har lenge hatt noen ødelagte fasadeplater utenfor inngangen til Toftes gate 8, og styret har nesten like lenge purret på vaktmester om å gjøre noe med det. Av ulike årsaker hos vaktmesterfirmaet ble ikke dette fulgt opp ordentlig, blant annet pga. at det var vanskelig/umulig å få tak i tilsvarende fasadeplater på markedet. I løpet av høsten 2014 har vaktmester malt og montert noen lignende plater som et midlertidig tiltak. Dette er ikke det eneste stedet i RPØ at det finnes sprukne og ødelagte fasadeplater, det fremgår også av tilstandsrapporten fra Aase Bygg AS. I løpet av de nærmeste årene bør fasadeplatene sannsynligvis byttes på alle bygningene i RPØ.

Søppelrom

Med jevne mellomrom er vi plaget med hensetting av gjenstander i avfallsrom som overhodet ikke er restavfall eller papp/papir. Beboere har blant annet satt fra seg rammemadrasser, TV-er, tandoori-ovner, planter, lamper, knuste speil osv. Styret har sammen med vaktmester holdt det ryddig, og styret har kjørt to turer med full varebil til Grønmo Gjenbruksstasjon, i tillegg til turer til minigjenbruksstasjon og dugnad med containere. Dette medfører ekstra kostnader for alle seksjonseiere, og det er ikke minst til stor irritasjon for styret og de beboerne som ønsker å ha det ordentlig og fint rundt seg.

Facebook

Styret er glade for engasjert aktivitet i sameienes Facebookgruppe. Styret har brukt en del tid på å følge med, og svare på diverse spørsmål og kommet med tilbakemeldinger når vi har hatt anledning. Noe ganger har styret også måttet ta rollen som moderator. Generelt er gruppen til for at beboere skal ha kontakt med hverandre i Ringnes Park Øst. Styret kan ikke garantere at vi svarer eller kommenterer alle spørsmål eller saker på Facebook. Hvis man ønsker å melde noe til styret og vil være sikker på å få svar, skal man bruke de primære kontaktkanalene våre, enten e-post til rpoggs@gmail.com eller telefon 40054250.

Feil på kaldtvann

En litt spesiell sak i perioden var meldinger om varmt vann i kaldtvannsrørene hos noen beboere. Styret sjekket varmesentralen, vannforsyningen og distribusjonen. Vi logget temperaturer og diskuterte med rørlegger. Vi tror årsaken til dette er at vannet står stille lenge og rekker å bli oppvarmet i garasjen, hvor også kondensatorene til matbutikken bidrar til at det er godt og varmt. Da opplever de første som står opp om morgenen at de må tappe mange liter vann som har stått i rørene og blitt varmt i løpet av natten. Det skal ikke være noe fare forbundet med dette, selv om det er ubehagelig.

Diverse oppfølging

Noen beboere i Ringnes Park Øst (RPØ) har brannalarm eller røykvarsler som går av ved en feil når de ikke er hjemme, og det finnes ikke noe kontaktregister knyttet mot nummer på boenhet som finnes på tegninger. Altså er det krevende å spore opp eier. Vi kan i de fleste tilfeller finne ut hvem som er eier ved hjelp av Plan- og bygningsetatens bolignummer (NB: dette er ikke det samme som leilighetsnummeret som utbygger benyttet). I tillegg har vi i.f.m. det nye nøkkelsystemet (se eget punkt) fått bedre kjennskap til en del av eiere/leiere, slik at vi har klart å varsle bruker til slutt. Støyen dette har medført for naboer er meget beklagelig, men det er dessverre vanskelig å slå ned på dette. Vi oppfordrer alle beboere til å sette opp klistrelappen fra Plan- og bygningsetaten (eks. H0204) på ringeklokka ved inngangen til leiligheten, siden dette vil identifisere eieren ved et søk i eiendomsregisteret. Dersom du trenger ny klistrelapp med bolignummer, send en e-post til boligmerker@pbe.oslo.kommune.no. Du kan også ringe Plan- og bygningsetaten på 23491000. I tillegg til klistrelappen er det fint om du setter på navn på beboer på ringeklokka.

Vi opplever stadig at folk koser seg med venner i stuen eller på balkonger og det er bra. Men, av og til er det noen som glemmer å ta hensyn, og festen fortsetter etter kl. 23 med stadig høyere lydnivå, uten nabovarsel som gir opplysninger om hvem som har fest. Vi må tåle litt lyd når vi bor sammen, men vi må også kunne si fra til hverandre. Det hjelper mye bare å dempe musikken litt og ta "karaoken" med lukket balkongdør, siden vi har godt isolerte leiligheter. Her håper vi at vi kan oppmuntre hverandre til å bli flinkere til å si fra til hverandre, slik at vi ikke er til unødige sjenanse for hverandre. Har du fest, heng opp nabovarsel! Du hadde ønsket det samme hvis det var naboen din som hadde fest.

Andre ganger har styret utrykninger pga. strømstans. Vi har ved et par anledninger funnet tegn som tyder på at noen har vært nede i kjelleren og slått av sikringer. Kanskje har formålet vært å sikre "privatlivet" under innbrudd i bodene? Vi tror at dette har sammenheng med at nøkler var på avveie, for vi har heldigvis ikke hatt slike hendelser etter at vi byttet låser.

PLANER FOR NESTE STYREPERIODE

Vedlikeholdsplan

Tilstandsrapporten som Ringnes Park Øst har fått utarbeidet av Aase Bygg AS i 2013 og 2014 gir mange innspill til hvilket vedlikehold vi bør ta høyde for i årene fremover. Oppfølging av denne og utarbeidelse av en vedlikeholdsplan er noe dette styret ser som svært viktig. Vi må holde tritt med behovet for å ikke å få et etterslep, og vi må sørge for at innbetaling til vedlikehold over fellesutgifter holder et nivå som lar oss spare opp til fremtidige oppgaver vi vet kommer.

Utbedring av feilkonstruksjon av inntrukkede terrasser

I sammenheng med vedlikeholdsplanen må det gjøres en del utbedringer på de inntrukkede terrassene i øverste etasjer. Disse terrassene er en del av taket. Her er det dårlig lagt til rette for vedlikehold som beboer har ansvar for, med den følgen at det kan oppstå lekkasjer. Det er vanskelig å konkludere om eksakt årsak, men det pekes på en kombinasjon av dårlig utført håndtverk og dårlig planlegging og koordinering av de ulike delene på terrassene, så som tekking, heller og sluk. Disse terrassene må utbedres ganske raskt, for å hindre skader på bygningene våre. Dette tiltaket er nærmere beskrevet i informasjonsskriv av 19.11.2014 som ble sendt til alle seksjonseiere. Styret holder per februar 2015 på med å vurdere et tilbud om prosjektledelse for dette tiltaket.

Utbedring av lekkasjer fra sokkel og gårdsrom ned i kjeller

Se avsnitt overfor om lekkasjer fra gateplan. Styret holder i februar 2015 på å vurdere pristilbud for prosjektledelse for utbedring av både sokkel- og gårdsromlekkasjer. Dette tiltaket er også nærmere beskrevet i informasjonsskriv av 19.11.2014 som ble sendt til alle seksjonseiere. Midlertidige utbedringer er utført ved parkeringsplasser vi har fått adgang til, og det skal også gjøres i bodområdet.

Brannsikkerhet

Styret planlegger gjennomføring av test av alle brannklokker i sameiene, og også en brannøvelse.

Forslag om låser på dørene fra garasje

Dette ble vurdert i forbindelse med det nye nøkkelsystemet. Slik brannsikkerheten er planlagt i dag er det ikke lås på dørene fra garasjen. På grunn av mistanke om at uvedkommende kommer seg inn i bodarealer og andre fellesområder via garasjen har det kommet forslag fra noen beboere om å låse disse dørene, med henvisning til at dette er gjort andre steder. Styret har på grunn av arbeidskapasitet ikke utredet i detalj hvilke muligheter som finnes for alternativer til låser på disse dørene, evt. å endre rømningsstrategi. Vurderingen har vært at nye låser til bodområdene var det viktigste å få på plass. Dette er noe som kan utredes videre i neste periode, for ytterligere å heve sikkerheten i byggene. Dette kan uansett ikke komme i konflikt med brannsikkerheten, som går foran alt annet.

Utbedring av varmeanlegg

Vi opplevde noen utfordringer under oppstart av varmesesongen i 2014. Dette kom til syne først og fremst ved at noen opplevde å ikke få den varmen de hadde forventet. Styret ser for det første at varmesentralen ikke er bygget helt slik den skulle vært ifølge tegningene, og selv om den fungerer, er dette ikke optimalt mtp. effektivitet, driftssikkerhet og levetid. Videre har det etter hva styret kjenner til ikke vært utført service, dette er noe som skal gjøres årlig. Dette medfører også en økt fare for driftsforstyrrelser. Styret har gjort befaringer med rørlegger og laget en plan for hvilke utbedringer som bør gjøres. Dette må naturligvis vente til fyringssesongen er over. Vi opplevde også at Hafslund fjernvarme hadde feil som måtte rettes på primærsiden, som gjorde at vi mistet varmen i korte perioder. I tillegg gjorde Hafslund utskiftinger av temperaturstyringen uten å varsle styret om dette, slik at vi måtte nøste opp i dette og bli enige om settpunkter. Heldigvis virker det som beboere er flinke til å lufte radiatorene, og at dette og øvrige tiltak fra styret har gjort at vi har holdt varmen også i vinter.

Heis

Ringnes Park Øst har nå én felles service- og vedlikeholdsavtale med EuroHeis på sameienes 6 heiser. Avtalen inneholder også alarmoverføring og vektertjeneste. Alle heisene er utstyrt med moderne heisalarmer (med GSM-mottakere). Reparasjoner av den enkelte heis faktureres tilhørende sameie. Heisreparasjoner utgjør fortsatt en stor kostnad. Noen reparasjoner og store fakturaer kunne vært unngått hvis beboere hadde vært mer skånsomme i bruk av heisene. Spesielt viser det seg at inn- og utflytting kan medføre at dørene får lukkeproblemer. Ved inn- og utflytting anbefales det at det brukes en post-it-lapp eller lignende over sensoren til heisen i stedet for å stanse heisdøren fysisk. Sistnevnte medfører ofte at heisdøren går i stykker og du og dine naboer må bruke trappen resten av den dagen. Styret har bedt EuroHeis om pristilbud på utbedring feil- og mangler av samtlige heiser etter sist servicekontroll.

Gulvbelegg i garasjen

Styret har startet arbeidet med å planlegge legging av epoksybelegg på garasjegulvet. Dette er viktig for å stoppe begynnende skader, og hindre fremtidig betongrehabilitering, slik de har måttet gjøre i garasjen til borettslaget ved siden av oss. Styret har avholdt befarings- og innhentingsmøter. Forberedelser og planlegging av dette tiltaket bør starte så snart som mulig, da betongen i garasjen ikke har godt av dagens påkjøringer.

Service av tekniske anlegg

Det er behov for en avtale om vask og filterbytte av ventilasjonsaggregater i byggene, både de som betjener boder, og avtrekksaggregater for garasjen.

Tilbyder av fiber

Styret er blitt kontaktet av Lynet internett. "Innhold som filmer, TV-serier og nyheter kan i stadig større grad streames direkte fra internett. Vi går over fra å se TV via TV-kabel, til å se TV når vi vil, via internett." For å få det meste ut av nye tjenester som f.eks HBO og Netflix er en skikkelig internettforbindelse viktig. Lynet tilbyr sameiene gratis tilknytning til sitt fibernett mot at de får reklamere. Styret har foreløpig vært avmålte, hovedsaklig på grunn av markedsføringen. Vi forhandler med Lynet, og hvis vi synes at vi får en god avtale kan det hende dette blir en ekstra valgmulighet for internett i byggene. Men denne saken har vi per februar 2015 ennå ikke avgjort.

Planlegging av oppgradert parkering for sykler og barnevogner

Styret har diskutert ulike løsninger for sykkel- og barnevognparkering. Pga. kapasitetsproblemer har dette ikke blitt prioritert i år, men det står på listen over saker som bør gjøres noe med de nærmeste årene.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2014

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2015.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2014 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2014 var til sammen kr 386 232,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2014 var til sammen kr 310 748,-.
Dette er kr 35 004,- lavere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat på kr 88 411,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2014.

Arbeidskapital er tilgjengelige midler og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2014 er kr 682 588,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2014 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2015

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2015. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 329 600,- til større vedlikehold som omfatter kontroll av el-anlegget samt vedlikehold og utbedring av inntrukkede terrasser.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Vann- og avløpsavgiften øker med 22 %, mens renovasjonsavgiften øker med 12,5 %. Feieravgiften forblir uendret.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2014.

Forsikring

Forsikringspremien for 2015 er budsjettet med en økning på kr 3 537,-. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 6,6 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ringnes Park Øst 5 Sameie.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2015)

Driftskonto	0,35 %
Sparekonto	2,40 %

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 2015.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2015.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo 25.03.2015
Styret i Ringnes Park Øst 5 Sameie

Bjørn Rossevatn/s/

Trond Øye/s/

David Walaas Krogh/s/

Ole Nupen/s/



Tlf : 23 11 91 00
Fax: 23 11 91 01
www.bdo.no

Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til sameiermøtet i Ringnes Park Øst 5 Sameie

Revisors beretning

Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Ringnes Park Øst 5 Sameie, som viser et overskudd på kr 88 411. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2014, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale BDO-nettverket, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.



Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Ringnes Park Øst 5 Sameie per 31. desember 2014, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Uttalelse om øvrige forhold

Konklusjon om årsberetningen

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til anvendelse av overskuddet er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

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.

Oslo, 26. mars 2015

BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2014	Regnskap 2013	Budsjett 2014	Budsjett 2015
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	386 232	383 376	386 232	390 000
SUM DRIFTSINNEKTER		386 232	383 376	386 232	390 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 619	-2 617	-2 620	-2 619
Styrehonorar	4	-18 580	-18 580	-18 580	-18 580
Revisjonshonorar	5	-5 698	-4 621	-5 500	-5 850
Forretningsførerhonorar		-39 793	-38 445	-39 406	-41 125
Konsulenthonorar	6	-835	-1 208	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-36 471	-23 136	-79 000	-389 393
Forsikringer		-50 548	-54 991	-50 500	-54 085
Kommunale avgifter	8	-91 177	-85 852	-91 860	-108 190
Energi/fyring		-14 886	-12 123	-12 500	-15 000
Kabel-/TV-anlegg		-39 311	-35 741	-37 536	-41 660
Andre driftskostnader	9	-10 831	-2 335	-3 250	-4 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-310 748	-279 648	-345 752	-686 102
DRIFTSRESULTAT		75 484	103 728	40 480	-296 102
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	12 927	10 278	4 350	2 250
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		12 927	10 278	4 350	2 250
ÅRSRESULTAT		88 411	114 006	44 830	-293 852
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		88 411	114 006		



BALANSE

	Note	2014	2013
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		0	2 232
Kortsiktige fordringer	11	53 428	23 909
Driftskonto i OBOS-banken		239 059	230 349
Sparekonto i OBOS-banken		454 887	342 826
SUM OMLØPSMIDLER		747 374	599 315
SUM EIENDELER		747 374	599 315
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		682 588	594 177
SUM EGENKAPITAL		682 588	594 177
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 664	3 659
Leverandørgjeld		55 122	1 480
SUM KORTSIKTIG GJELD		64 786	5 139
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		747 374	599 315
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 25.03.2015

STYRET FOR RINGNES PARK ØST 5 SAMEIE

BJØRN ROSSEVATN/s/

TROND ØYE/s/

DAVID WALAAS KROGH/s/

OLE NUPEN/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.

SKATTETREKKS KONTO

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	348 696
Kabel-TV	37 536
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	386 232

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-2 619
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 619

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 2013/2014, og er på kr 18 580.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 698.

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

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-835
SUM KONSULENTHONORAR	-835

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Låssystem	-24 751
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-24 751
Drift/vedlikehold elektro	-2 093
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 232
Drift/vedlikehold heisanlegg	-5 395
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-36 471

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-53 474
Renovasjonsavgift	-37 703
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-91 177

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Trykksaker	-989
Andre kontorkostnader	-7 500
Porto	-818
Bankgebyr	-1 525
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-10 831

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	790
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 061
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	76
SUM FINANSINNTEKTER	12 927

NOTE: 11**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2015)	53 428
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	53 428

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2015, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2015.



Valgkomiteen i Ringnes Park Øst har følgende innstilling til styreleder, styre og valgkomite til årsmøte 29. april 2015:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Sigbjørn Windingstad	Toftes Gate 4	RPØ 4
----------------------	---------------	-------

B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:

Marius Belbo	Toftes Gate 8	RPØ 6
David Walaas Krogh	Toftes Gate 2	RPØ 3
Elisabeth Fiane	Toftes Gate 8	RPØ 6

C. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Bjørn Rossevatn	Toftes Gate 2	RPØ 3
Aksel Olsen	Biermanns Gate 11	RPØ 7
Ingeborg Klingberg	Biermanns Gate 11	RPØ 7

I valgkomiteen for Ringnes Park Øst Sameier

Oslo 9. mars 2015

Sigbjørn Windingstad
Aksel Olsen
Ingeborg Klingberg



Orientering om sameiets drift

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: rpoggs@gmail.com

Se sameiets hjemmeside på 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 Ren Service AS, tlf. 22 06 06 00 eller mobil: 90 01 03 00.

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 Ren Service AS, tlf. 22 06 06 00 eller mobil: 90 01 03 00.

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 If Skadeforsikring med polisenummer **704427**

Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.

Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, 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.

Ved skader som dekkes av sameiets bygningsforsikring, krever forsikringsselskapet en egenandel på kr 8 000, ved vannskade er egenandelen kr 10 000.

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 en godkjent røykvarsler, samt manuelt sløkkeutstyr 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

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.

Telefoni / bredbånd

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon se www.obos.no.

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.

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 kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2014 Låssystem skiftet ut for alle sameiene i Ringnes Park Øst.