



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 104 522
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: RINGNES PARK ØST 7 SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Johnny Nilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 25.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		625 106	568 920
Sum inntekter		625 106	568 920
Kostnader			
Lønnskostnad		28 186	25 610
Annen driftskostnad		1 101 766	390 158
Sum kostnader		1 129 952	415 767
Driftsresultat		-504 846	153 153
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 937	5 256
Sum finansinntekter		4 937	5 256
Annen finanskostnad		8 284	
Sum finanskostnader		8 284	0
Netto finans		-3 347	5 256
Ordinært resultat før skattekostnad		-508 193	158 409
Ordinært resultat etter skattekostnad		-508 193	158 409
Årsresultat		-508 193	158 409
Totalresultat		-508 193	158 409
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-508 193	158 409
Sum overføringer og disponeringer		-508 193	158 409



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		140	
Sum fordringer		140	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		286 061	508 717
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		286 061	508 717
Sum omløpsmidler		286 201	508 717
SUM EIENDELER		286 201	508 717

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			505 387
Udekket tap		2 806	
Sum opptjent egenkapital		-2 806	505 387
Sum egenkapital		-2 806	505 387
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		266 440	
Sum annen langsiktig gjeld		266 440	0
Sum langsiktig gjeld		266 440	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		56	
Leverandørgjeld		18 292	1 274
Annen kortsiktig gjeld		4 219	2 056
Sum kortsiktig gjeld		22 566	3 330
Sum gjeld		289 006	3 330
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		286 201	508 717



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 474501

Enheten

Organisasjonsnummer: 990 104 522
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: RINGNES PARK ØST 7 SAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Johnny Nilsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 30.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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

Brønnøysundregistrene, 12.07.2021



Organisasjonsnr: 990 104 522
RINGNES PARK ØST 7 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		625 106	568 920
Sum inntekter		625 106	568 920
Kostnader			
Lønnskostnad		28 186	25 610
Annen driftskostnad		1 101 766	390 158
Sum kostnader		1 129 952	415 767
Driftsresultat		-504 846	153 153
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		4 937	5 256
Sum finansinntekter		4 937	5 256
Annen finanskostnad		8 284	
Sum finanskostnader		8 284	0
Netto finans		-3 347	5 256
Ordinært resultat før skattekostnad		-508 193	158 409
Ordinært resultat etter skattekostnad		-508 193	158 409
Årsresultat		-508 193	158 409
Totalresultat		-508 193	158 409
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-508 193	158 409
Sum overføringer og disponeringer		-508 193	158 409



Organisasjonsnr: 990 104 522
RINGNES PARK ØST 7 SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		140	
Sum fordringer		140	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		286 061	508 717
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		286 061	508 717
Sum omløpsmidler		286 201	508 717
SUM EIENDELER		286 201	508 717
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital			505 387
Udekket tap		2 806	
Sum opptjent egenkapital		-2 806	505 387



Sum egenkapital	-2 806	505 387
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	266 440	
Sum annen langsiktig gjeld	266 440	0
Sum langsiktig gjeld	266 440	0
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	56	
Leverandørgjeld	18 292	1 274
Annen kortsiktig gjeld	4 219	2 056
Sum kortsiktig gjeld	22 566	3 330
Sum gjeld	289 006	3 330
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	286 201	508 717



Organisasjonsnr: 990 104 522
RINGNES PARK ØST 7 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenestepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Ringnes Park Øst 7 Sameie vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 22.04.2021
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 30.04.2021

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgj din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Ringnes Park Øst 7 Sameie blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Møtet åpnes 22.04.2021 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 30.04.2021

Selskapsnummer: 5678 **Selskapsnavn** Ringnes Park Øst 7 Sameie

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Ellen Raugstad og Laila Hegard velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 fra egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 25 600,-

For		Mot	
-----	--	-----	--



Saker til behandling:

Forslag til vedtaksendring for Ringnes Park Øst 7 sameie

For hele saksfremstillingen se fra side 27 i årsrapporten

Forslag fremmet av: Johan Seim

Styrets innstilling: Styret anbefaler å stemme mot Seims vedtak

Forslag til vedtak (2/3):

Det foreslås et tillegg til § 3-1-4 Vedlikehold i form av nytt innskutt 3. og 4. avsnitt som følger:

Alt ytre vedlikehold av bygningene samt indre vedlikehold av fellesarealer tilligger sameiet.

Spesielt om terrassegulvene tilhørende seksjoner i 6. etasje

Sameiet har det praktiske og økonomiske ansvaret for vedlikeholdet av disse terrassegulvene som utgjør en del av bygningens takkonstruksjon. Sameiets vedlikeholdsplikt innebærer blant annet løpende vedlikehold og rens av membran, sluk, og ordinært vedlikehold og oppdatering av tregulvene for å unngå potensielle lekkasjer til underliggende etasjer samt råde. Løpende rengjøring av terrassegulvene er den enkelte sameiers ansvar, mens potensiell slamsuging av sluk er sameiets ansvar. Utgiftene til vedlikehold inngår i sameiets felleskostnader på vanlig måte.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder, 3 styremedlemmer

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Bjørn Rossevatn	
Styremedlem	Oliver Sunde	
Styremedlem	Eli Moi Malmin	
Styremedlem	Tore Mathisen	

Skjemaet leveres innen fristen i postkassen til styreleder, Bjørn Rossevatn i Toftes Gate 2, slik at din deltagelse blir registrert.



Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Ringnes Park Øst 7 Sameie. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/5678>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Forslag til vedtaksendring for Ringnes Park Øst 7 Sameie
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Ringnes Park Øst 7 Sameie

Bjørn Rossevatn

Ole-Martin Brekke

Line Y. Jaang Ingwersen

Oliver Sunde



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt.



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 5678.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Bjørn Rossevatn	Toftes Gate 2
Styremedlem	Ole-Martin Brække	Toftes Gate 2
Styremedlem	Line Y. Jaang Ingwersen	Toftes Gate 2
Styremedlem	Oliver Sunde	Biermanns Gate 9

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 7 Sameie

Sameiet består av 23 seksjoner.

Ringnes Park Øst 7 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990104522, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Biermanns Gate 11

Gårds- og bruksnummer :
225 455

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 7 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 styre. 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: rpogqs@gmail.com, og seksjonseierne har tilgang til informasjon om boligen sin på Vibbo. For informasjon om sameiets vaktmester- og renholdstjenester samt parkering og forsikring, se også «Annen informasjon om sameiet».

Styrets arbeid

Generelt

Styret har hatt et år med aktiv oppfølging av flere større og mindre løpende saker. Med unntak av styreleder, har alle vært nye i styret, og det har vært mye å sette seg inn i for de nye. Det har vært et spesielt år på grunn av koronapandemien, men vi har forsøkt å utføre oppgavene på så normal måte som mulig. Å bestyre et boligkompleks med 173 boligseksjoner krever en del av styret. Vi har fullført et stort vedlikeholdsprosjekt av fasader, vi har byttet ut lamper i alle oppgangene, og vi planlegger å legge epoksybelegg i garasjeanlegget i løpet av sommeren 2021. Styret har besvart mange henvendelser fra beboere og seksjonseiere gjennom det siste året. Henvendelsene gjelder en rekke forskjellige temaer, fra nøkkelbestillinger til forsikringssaker og meldinger om vinduer og dører som må byttes. Vi opplever mye positivitet og at beboere generelt gleder seg over et bomiljø som er hyggelig og velfungerende.

Brann/rømning

Sameiets viktigste bidrag er et styre som holder anlegget under forsvarlig tilsyn, og påser at alt er forskriftsmessig og ryddig.

Det ble utarbeidet en brannteknisk tilstandsrapport i januar 2019. Siden da har vi fullført forbedringspunktene i denne rapporten. I år har vi fått installert røykdetektorer i garasjeanlegget, pga. ladeanlegget for el-biler. Vi har også installert røykdetektorer i en del andre rom i kjelleren, hvor dette ikke var gjort tidligere. I løpet av høsten 2020 fikk vi installert flere brannklokker i Toftes gate 2 og 8. Vi holder for øyeblikket på med å få laget en oversiktsplan for kjelleren, som er viktig å ha tilgjengelig, både for beboere og eventuelt brann- og redningsetaten.

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

Utførte prosjekter

Utbedring av fasader

I løpet av 2020 fikk vi gjennomført fasadeutbedringer, med vask, pussing og maling av vinduer og fasader. I denne omgang fikk vi utbedret de ytre fasadene mot Biermanns gate, Toftes gate og Sunnmøregata, pluss den indre fasaden av Biermanns gate 9 og 11. Vi har også en opsjon fra Front Entreprenør til å gjennomføre de resterende fasadene, men det vil vi vurdere om noen år, siden disse ikke er like slitt. Prosjektet medførte en god del jobb for styret, selv om vi hadde leid inn prosjektledelse. Det oppstod også behov for noen justeringer av prosjektet underveis, men ikke noe som medførte store kostnadsendringer. Styret benytter anledningen til å takke alle beboere for tålmodigheten under dette langvarige prosjektet. Det ble noe lengre enn planlagt, spesielt på grunn av arbeiderkarantene, men også noe på grunn av dårlig vær.

Utskiftning av lamper

Vi har i 2020 fått skiftet ut lampene i alle trappeganger og korridorer, siden disse var blitt gamle og utslitte. I noen av tilfellene kunne armaturene være brannfarlige, og derfor var det ekstra viktig å få byttet dem ut. Alle nye armaturer er LED-baserte, og derfor vil disse lampene vare i det uendelige, og dermed får vaktmestertjenesten vår frigjort tid til å gjøre andre og mer nyttige oppgaver.

Vi har i februar 2021 bestilt utskiftning av lampene i bodområdene i kjelleren, som er det siste prosjektet på dette området. Når de er byttet, vil så godt som alle gamle lamper i fellesområdene være erstattet med moderne og tryggere LED-lamper.



Vedlikehold

Varme/ventilasjon

Vi er avhengige av at alle beboere bruker varme- og ventilasjonsanlegget riktig. Hver leilighet er tilkoblet vannbåren varme og har et ventilasjonsanlegg med ventiler for lufttilførsel over vinduene og avsugsvifte i kjøkkenheten. Vinduer som står åpne i fyringssesongen medfører økte energikostnader for alle. Utgiftene våre til fjernvarme er den desidert største enkeltkostnaden vi har per måned. Det er helt unødvendig å fyre for kråkene.

Radiatorne er utstyrt med termostat. Denne settes til en komfortabel innetemperatur, normalt trinn 3, som tilsvarer ca. 22 °C. Dersom du har vinduet åpent om natten, kan du skru ned termostaten til *, som en sikkerhet mot frostskafer. Vurdér også å stille inn litt lavere temperatur på soverom ellers på døgnet, f.eks. til trinn 2, som tilsvarer ca. 17 °C.

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

I februar 2021 har vi opplevd en del feil i varmeanlegget. Det dreier seg antakelig om svakheter som har vært der en stund, bare at de ikke er blitt lagt merke til før sprengkulden satte inn. Vi er i skrivende stund i ferd med å løse problemene, ved hjelp av et tett samarbeid mellom styret og Rørleggersentralen.

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

Rørleggertjenester

Vi har hatt vår faste rørlegger (Rørleggersentralen AS) til å følge opp fjernvarmeanlegget vårt, slik avtalen vår er med dem. Vi har også utført en test av vannet, slik vi pleier å gjøre med jevne mellomrom, og vannkvaliteten er helt fin.

I november 2020 fikk vi en feil på trykkpumpen til vanninntaket, slik at vanntrykket oppover i etasjene ble dårlig. Det tok dessverre halvannen uke før vi fikk reparert feilen, hvilket skyldes at Rørleggersentralen måtte hente inn en tredjepart for å finne årsaken og rette feilen. På den positive siden viste det seg av det var en feil på en sensor, som lett kunne byttes, og dermed behøvde vi ikke å bytte pumpen, hvilket ville blitt mye dyrere.



Heiser

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

Heisene våre blir kontinuerlig vedlikeholdt, men de er nå i en alder hvor stadig flere komponenter må skiftes etter slitasje. Dette betyr store kostnader, som vi må prioritere. Sommeren 2020 fikk vi en stor reparasjon på heisen i Tofftes gate 8, og vi hadde også en nokså kostbar reparasjon på heisen i Biermanns gate 9 senhøstes 2020.

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

Siden våren 2020 har vi hatt en fast heismontør fra vårt heisfirma Schindler til å utføre service på heisene våre. Det har fungert veldig bra, og er også besparende for oss, siden heismontøren kjenner godt til alle heisene og historikken deres.

Garasjeport

I februar 2020 byttet vi ut den gamle garasjeporten, som hadde holdt stand helt siden bygget ble satt opp i 2005. Porten har fungert bra, med et par unntak, hvor vi har måttet tilkalle service. Den nye porten er innstilt slik at den ikke åpner seg like høyt opp som den gamle, hvilket sparer den for mye slitasje. I tillegg har vi høsten 2020 fått redusert tiden porten står oppe, før den begynner å gå ned igjen.

Vaktmestertjenester/renhold

ISS startet opp hos oss 1. august 2019. Vi er veldig fornøyde med våre to faste vaktmestere fra ISS, som er de samme personene som er vaktmestere i Ringnes Park Vest. Det er nyttig for oss, siden de dermed er i området hver ukedag, og de er lette å få tak i. De gjør også en utmerket jobb.

Renhold av oppgangene utføres ukentlig av renholdsavdelingen i ISS, vanligvis hver fredag. I løpet av 2020 måtte vi klage flere ganger på renholdet, som ikke var godt nok utført. Det er nå blitt betraktelig bedre, og vi er nå mye mer fornøyd med dette. Vi er takknemlige for tilbakemeldinger fra beboerne i de ulike oppgangene, om hvordan renholdet er utført.

Uteareale

Stell av grøntarealer er viktig for trivselen i Ringnes Park Øst. Vi har vært heldige med gartnerfirmaet vårt, og vi synes at gården vår er blitt veldig fin de siste par årene. Dette er også en oppgave for styret å følge opp, men medarbeiderne hos gartneren er veldig selvgående. De stiller spørsmål til oss når de er i tvil om noe, og det fungerer veldig bra.



Gartnerne hjalp oss med å fjerne bambusveggen, som ble satt opp i 2018, men som viste seg å ikke fungere etter hensikten. Vi mener at sittegruppen ble mye finere uten denne veggen, og at plassen er mye mer oversiktlig nå. Gartnerne har også plantet flere stauder rundt sittegruppen som vil gi oss glede i mange år framover.

Vi har i løpet av høsten 2020 fått utført en endring av lekeplassen, etter ønske fra flere småbarnsforeldre. Bortsett fra enkelte småjusteringer fra de årlige tilsynsskontrollene, var det ikke gjort noe med lekeplassen siden den ble opprettet i sin tid. Endringen i 2020 var at sandkassen ble redusert, og sklien ble plassert i et eget felt med egnet fallunderlag. Det er også spesiallaget en presenning til sandkassen, slik at foreldrene kan ta den av når barna skal leke, og sette den på igjen etterpå. Dette for å holde dyr unna sanden, noe som har vært et problem tidligere.

Takterrasser

Takterrassene har kanskje ikke vært så mye i bruk i 2020 som tidligere, men det skyldes spesielt at vi la ned forbud mot større forsamlinger der, henhold til de gjeldende restriksjonene pga. koronapandemien. Vi synes at beboerne har fulgt godt opp om disse retningslinjene. Det har vært noen få tilfeller av bråk på noen takterrasser, hvor styret eller andre beboere har måttet si fra om det. Det skal være alminnelig ro etter klokken 23, men det betyr ikke at det er anledning til full fest før klokken 23 - det gjelder å bruke vanlig, sunn fornuft, og tenke på at det er naboer bare få metre fra takterrassen som kan høre det meste som skjer.

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

Vi har fått beiset rekkverkene på takterrassen til Toftes gate 4, noe som ikke var blitt gjort etter at den ble bygd opp igjen etter brannen i august 2018.

El-bilanlegget

Styret administrerer el-bilanlegget fra Zaptec som ble installert i 2018 i garasjen. Det er for tiden ca. 50 ladebokser, hvorav rundt halvparten er tatt i bruk. Vi benytter montører fra Lefdal ved installasjon av nye bokser eller teknisk support på de eksisterende boksene. Styret kan selv følge med på anlegget via en nettportal, og kan der legge til eller fjerne brukere av de enkelte boksene, etter som vi får melding om det fra eierne. Vi sender ut fakturaer fire ganger i året, hvor strømforbruket på de enkelte ladeboksene blir avregnet. Anlegget har fungert bra siden installasjonen, men noen tekniske problemer forekommer innimellom, spesielt dårlige wifi-signal til boksene. Sikkerheten er godt ivaretatt med tanke på strømforbruk og brannfare, men vi har som tidligere nevnt nå fått installert røykdetektorer i garasjen.

Vi opplevde et innbrudd i garasjen i november 2020, og tyvene fikk med seg elektronisk utstyr som førte til at ladeanlegget gikk ned. Dessverre tok det mer enn tre uker før vi fikk opp igjen anlegget, men det skyldes at vi måtte rekonstruere hvordan anlegget var koblet opp i det aktuelle tekniske rommet, og det kompliserte saken ytterligere at videoovervåkingsanlegget benyttet noen av de samme komponentene, så det anlegget



gikk også ned i samme periode. Vi måtte forholde oss til flere forskjellige leverandører for å nøste opp i saken, men i skrivende stund er alt oppe og går igjen.

Forsikringssaker/skadesaker

Vi har administrert et titalls forsikringssaker/skadesaker siden forrige årsmøte. Sakene er nokså forskjellige, men det handler oftest om små vannlekkasjer eller vinduer som må byttes. Vi har relativt gode bygningsforsikringer. Hvis du oppdager en skade, bør du kontakte styret på rpoggs@gmail.com for å høre om det er noe som kan bli dekket av forsikringen. Ved skader vil styret sende saken videre til vårt forsikringsselskap som tar en befaring og deretter konkluderer om det er noe de kan dekke.

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

Fortau mot Biermanns gate

I kjølvannet av styrtregnet sommeren 2019, hvor det kom mye vann kom ned i kjelleren, har vi forsøkt å få Oslo kommune, ved Bymiljøetaten, i tale for å finne ut hvordan vi kan beskytte veggene våre ut mot Biermanns gate bedre mot flomvann. Etter å ha forsøkt flere ganger på egen hånd, har vi kommet til at vi må benytte juridisk assistanse fra OBOS for å få svar fra kommunen. Vi har bedt Bymiljøetaten svare på hvilke opplysninger de sitter på om eierforholdene av denne veisnutten, som de definerer som "privat vei på offentlig grunn". Bymiljøetaten har i mange år hatt kommunal parkering i denne veien. Men slik vi forstår det, eier vi faktisk deler av veien, og dette vil selvsagt ha betydning for hva vi kan gjøre med et eventuelt opphøyd fortau, som kan hjelpe mot flomvann. Vi forsøker å finne ut om parkeringen i Biermannsgate mellom Vogts gate og Valdresgata er lovlig. Vi har i skrivende stund ikke fått svar fra kommunen, som dessverre ikke har vært veldig samarbeidsvillig så langt.

Gjenstander i fellesarealene

Av brann sikkerhetshensyn er det ikke tillatt ha gjenstander stående i fellesarealene.

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

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

Avfall

Avfallsrommet er en møteplass, og det er viktig at alle bidrar til at dette er et innbydende sted. Avfallsrommet er kun til for husholdningsavfall og papir/papp. Innimellom opplever vi



at noen setter fra seg andre gjenstander og skrot i disse rommene. Hver gang det skjer, medfører det ekstra arbeid og kostnader for sameiet, og vi ber om at beboerne heller benytter seg av muligheten til å gi bort ting på finn.no, facebook-gruppa vår eller miljøstasjoner. Styret følger opp kontinuerlig hvordan søppelrommene ser ut, og vi har heldigvis god assistanse til dette av vaktmester.

Uvedkommendes adgang

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

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

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

Kabel-TV og Internett

Vi har kollektiv avtale med Telenor (tidligere Canal Digital) om kabel-TV. Se www.canaldigital.no for mer informasjon. Telenor kan også levere bredbånd for dem som ønsker det, men dette må den enkelte beboer bestille separat. Styret er i skrivende stund i gang med å undersøke muligheten for en ny kollektivavtale, som vi mener vil være mer i tråd med den moderne måten å se TV på.

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



Kommende prosjekter

Epoxygulv i garasjen

Vi ønsker å få lagt epoxybelegg på garasjegulvet, og dersom alt går etter planen, skal vi få utført dette i løpet av sommeren 2021. Vi har booket Oslo Epoxybelegg AS til jobben, og vi vil informere mer om dette når det nærmer seg. Det vil sannsynligvis bli utført i løpet av et par ukers tid i august, når garasjen forhåpentlig er nokså tom for biler uansett. Alle biler må være ute av garasjen når prosjektet skal gjennomføres.

Epoxy egner seg godt som beskyttelse av betongen i garasjegulvet, blant annet fordi det hindrer vann å trekke ned i armeringen slik at den rustet. Epoxy vil også beskytte mot at garasjegulvet forvitrer som følge av salt som biler drar med seg, eller olje og kjemikalier som man skulle være uheldig å søle på gulvet. Prosjektet er kostbart, og vi økte opp felleskostnadene for garasjesameiet fra og med 1. januar 2020 med tanke på dette prosjektet. Vi vil vurdere fortløpende om det trengs ytterligere økning av felleskostnadene i løpet av 2021. Det vil i så fall bli sendt varsel om det minst seks uker i forveien.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 625 106,-.
Dette er kr 4 106,- høyere enn budsjettet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 129 952,-.
Dette er kr 251 452,- høyere enn budsjettet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 508 193,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 263 634,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 70 000,- til normalt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ringnes Park Øst 7 Sameie.

Lån

Ringnes Park Øst 7 Sameie har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % 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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Viken
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Ringnes Park Øst 7 Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ringnes Park Øst 7 Sameie.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapskikk 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 overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 regnskapskikk 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir



vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre 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 selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

221000-2022-05-16 16:29 18/34 BDO AS



RINGNES PARK ØST 7 SAMEIE
ORG.NR. 990 104 522, KUNDENR. 5678

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	625 106	568 920	621 000	633 000
SUM DRIFTSINTEKTER		625 106	568 920	621 000	633 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 586	-3 165	-3 500	-3 500
Styrehonorar	4	-25 600	-22 445	-25 600	-25 600
Revisjonshonorar	5	-5 524	-5 415	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-78 878	-76 655	-78 000	-80 000
Konsulenthonorar	6	-2 805	-130	-800	-800
Drift og vedlikehold	7	-716 220	-51 409	-485 000	-70 000
Forsikringer		-39 000	-34 371	-35 000	-41 000
Kommunale avgifter	8	-176 435	-141 051	-155 000	-155 000
Energi/fyring		-8 427	-11 535	-20 000	-20 000
TV-anlegg/bredbånd		-70 562	-65 962	-65 000	-78 000
Andre driftskostnader	9	-3 916	-3 630	-4 600	-4 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 129 952	-415 767	-878 500	-484 500
DRIFTSRESULTAT		-504 846	153 153	-257 500	148 500
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	4 937	5 256	0	0
Finanskostnader	11	-8 284	0	-17 600	-27 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-3 347	5 256	-17 600	-27 600
ÅRSRESULTAT		-508 193	158 409	-275 100	120 900
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	158 409		
Fra opptjent egenkapital		-505 387	0		
Udekket tap		-2 806	0		



BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		140	0
Driftskonto OBOS-banken		239 646	462 526
Sparekonto OBOS-banken		46 414	46 191
SUM OMLØPSMIDLER		286 201	508 717
SUM EIENDELER		286 201	508 717
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		0	505 387
Udekket tap	12	-2 806	0
SUM EGENKAPITAL		-2 806	505 387
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	266 440	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		266 440	0
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 219	2 056
Leverandørgjeld		18 292	1 274
Påløpte renter		56	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		22 567	3 330
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		286 201	508 717
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.03.2021

Styret i Ringnes Park Øst 7 Sameie

Bjørn Rossevatn/s/

Ole-Martin Brekke/s/ Line Y. Jaang Ingwersen/s/

Oliver Sunde/s/

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

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	554 772
Kabel-tv	70 334
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	625 106

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-3 610
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	1 024
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 586

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 25 600.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 524.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 805
SUM KONSULENTHONORAR	-2 805

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Utvendig oppussing:

OBOS Prosjekt AS, prosjektledelse	-58 886
Front Entreprenør, hovedentreprenør	-415 088
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-473 974
Drift/vedlikehold bygninger	-75 397
Drift/vedlikehold elektro	-165 499
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-693
Drift/vedlikehold heisanlegg	-656
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-716 220

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-126 549
Renovasjonsavgift	-49 886
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-176 435

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Trykksaker	-429
Porto	-707
Bank- og kortgebyr	-2 779
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 916

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	223
Renter av sparekonto i OBOS-banken	223
Kundeutbytte fra Gjensidige	4 491
SUM FINANSINNTEKTER	4 937

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-8 284
SUM FINANSKOSTNADER	-8 284

**NOTE: 12****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,85 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2020

-280 000

Nedbetalt i år

13 560

-266 440

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-266 440



Annens informasjon om sameiet

Styret

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

Se Vibbo for ytterligere informasjon.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Vaktmester

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

Renhold

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

Parkering

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

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 87164424. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret, som melder saken videre til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

**HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Ringnes Park Øst 7 Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

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

Kabel-TV

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Fasaderehabilitering
2018	Fasaderehabilitering av toppetasjen
2015	Rehabilitering terrassene i toppetasjen
2014	Nytt låssystem



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25 600.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 25 600



Sak 5

Forslag til vedtaksendring for Ringnes Park Øst 7 Sameie

Forslag fremmet av: Johan Seim

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Forslaget spilles inn av undertegnede og er avstemt med øvrige seksjonseiere i sjette etasje i RPØ7.

Innledning

Terrassene som tilhører leilighetene i toppetasjen (sjette etasje) i Ringnes Park Øst 7 (RPØ7) er ikke bare uteareal for seksjonseierne, gulvet på disse terrassene er samtidig tak for leilighetene under. Dermed er de å regne som fellesareal og er underlagt sameiets vedlikeholdsansvar, selv om det er de enkelte seksjonseierne som har eksklusiv bruksrett over terrassene. Flere rettsavgjørelser de siste årene støtter dette synet, herunder en dom fra Borgarting lagmannsrett, som omhandler en tilsvarende terrasse. I dommen slås det fast at membranen regnes til takfunksjonen og således utgjør en del av sameiets fellesareal.

Etter min mening er det derfor ikke noe tvil om at det er sameiet som har vedlikeholdsansvaret for terrassegulvene i toppetasjen i RPØ7.

Bakgrunn

Styret i RPØ7 har gitt seksjonseierne i toppetasjen pålegg om å rengjøre membrangulvet og renske sluket på terrassene, for å hindre skader. Hensikten med styrets pålegg er god, men jeg og flere av mine naboer mener at dette ikke er i tråd med den rådende rettsoppfatningen av dette, spesielt fordi rengjøringen av membranen er en inngripende oppgave på disse terrassene. Jeg mener at dette definitivt faller inn under sameiets vedlikeholdsansvar. Rengjøringen er ikke mulig å gjennomføre for den enkelte seksjonseier alene, siden tre-lemmene i flere tilfeller sitter fast i bygnings-konstruksjonen, typisk under dørkarmen, skillegjerdene (mellom eierseksjoner) og lignende. Det er også stor risiko for å skade membranen når tre-lemmene flyttes på. Det kreves med andre ord profesjonelle håndverkere og spesielt utstyr for å rengjøre terrassene på en forsvarlig måte. Å overlate dette til den enkelte seksjonseier, vil i prinsippet være det samme som å gi fra seg kontrollen over en viktig skallbeskyttende funksjon for de underliggende leilighetene.

Styret har tidligere delvis tatt konsekvensene av dette ved å hyre inn fagfolk til å dele opp tre-lemmene i mindre deler. Dette ble gjort uten at den enkelte seksjonseier hadde anledning til å komme med innsigelser, slik at ansvaret for gjennomføring ble tatt egenhendig av styret. Denne oppdelingen av tre-lemmene gjorde riktignok deler av tre-lemmene noe mer håndterlige, men samtidig ble gulvene mer vaklete og mer utsatt for råte. Etter mitt syn ble gulvet bruksverdi forringet av dette arbeidet. Etter oppdelingen er det fremdeles noen tre-lemmer som ikke er flyttbare da de går under skillegjerdene mellom eierseksjoner. Tre-lemmene er også plassert på planker og papplater som gradvis forringes av råte. Etter rengjøring er det derfor vanskelig å plassere tre-lemmene tilbake på riktig plass.



Styret har tidligere informert om at vanninntrenging gjennom tak og vegger fra fortettede sluk ikke er dekket av sameiets bygningsforsikring. Ved å ta kontroll over vedlikeholdet av disse terrassegulvene og slukene, vil styret minimere risikoen for at noe slikt skal skje. Dette vil også redusere bekymring for potensiell lekkasje blant seksjonseierne i etasjene under og spesielt femte etasje.

Det gjøres oppmerksom på at det tidligere har vært lekkasjer gjennom membran på gulvene på balkongene i sjetten etasje og ned og inn i leilighetene i femte etasje, samt fra takterrassen til gang og leilighet i sjetten etasje.

Når utbygging av veggplater og maling av vindus- og dørkarmen (bl.a. gjennomført i 2019) belastes sameiet som del av bygningens ytre skall, forutsetter jeg at videre arbeid og forvaltning av gulvene også er en sameie-sak - økonomisk og gjennomføringsmessig.

Om forslaget

For å rydde enhver tvil om ansvarsforholdene av veien, foreslår jeg med dette å endre vedtektene, ved å spesifisere at det er sameiet som har vedlikeholdsplikten for terrassegulvene i toppetasjen. Det er videre et viktig poeng at det skal foretas regelmessig rengjøring av membrangulvet og rensing av sluk på disse terrassene.

Videre mener jeg at utgiftene til vedlikeholdet skal inngå i felleskostnadene på ordinær måte. Dette er ikke noe mer kontroversielt enn at utgifter til vedlikehold av det øverste taket (ved takterrassen) er en felleskostnad, selv om det først og fremst er beboerne i øverste etasje som har nytte av at taket er tett.

Det foreslås et tillegg til § 3-1-4 Vedlikehold i form av nytt innskutt 3. og 4. avsnitt som følger:

Alt ytre vedlikehold av bygningene samt indre vedlikehold av fellesarealer tilligger sameiet.

Spesielt om terrassegulvene tilhørende seksjoner i 6. etasje

Sameiet har det praktiske og økonomiske ansvaret for vedlikeholdet av disse terrassegulvene som utgjør en del av bygningens takkonstruksjon. Sameiets vedlikeholdsplikt innebærer blant annet løpende vedlikehold og rens av membran, sluk, og ordinært vedlikehold og oppdatering av tregulvene for å unngå potensielle lekkasjer til underliggende etasjer samt råte. Løpende rengjøring av terrassegulvene er den enkelte sameiers ansvar, mens potensiell slamsuging av sluk er sameiets ansvar. Utgiftene til vedlikehold inngår i sameiets felleskostnader på vanlig måte.

Styrets innstilling

Styret er negativt til forslaget.

Begrunnelse:

Hvis forslaget ble gjennomført, ville det medført at alle seksjonseierne i Biermanns gate 11 ville måtte være med på å betale for vedlikehold av terrassegulvene til de som bor i øverste etasje. Dette mener styret er urimelig, siden det er snakk om private terrasser som ikke er tilgjengelig for noen andre enn eierne i øverste etasje.



Styret ønsker å påpeke at sameiet vil bekoste utbedringer som skyldes konstruksjonsfeil på disse terrassene, hvilket vi også har gjort i noen tilfeller opp gjennom årene. Men vi mener at vedlikehold av terrassene, som ikke har noe med konstruksjonsfeil å gjøre, skal bekostes av de som eier de aktuelle terrassene.

Det er ikke noe tvil om det juridiske ansvaret når det gjelder vedlikeholdsplikten av disse terrassene. Det er seksjonseier selv som har vedlikeholdsansvaret for den innvendige delen av terrassen, inkludert vedlikehold av gulvet. Dette ansvaret gjelder ned til membranen. Membranen regnes som en del av terrassens utside, og der er det sameiet som har vedlikeholdsansvaret. Disse avklaringene av ansvarsforholdene baserer seg på regler skapt av domstolene. Den sentrale dommen er fra Oslo byrett og finnes i Rettens Gang 1993 s. 1111 og er senere fulgt opp av lagmannsretten i 1997, LB1997-02529. Seksjonseier har ansvar for de delene av den innvendige terrassen/balkongen som kun har til formål å høyne trivselsfaktoren for brukeren. Innvendig vedlikehold av terrasse kan f.eks. være utskiftning av trekker eller lignende. Det har sammenheng med at dette er forhold som angår brukeren. Dersom trekkene råtner opp, har det som regel ingen betydning for bygningen som sådan, eller for noen andre av sameierne.

Men vi vil igjen understreke at sameiet vil bekoste utbedringer som skyldes konstruksjonsfeil på terrassene, f.eks. manglende helning mot sluk som medfører risiko for lekkasjer - men dette er noe helt annet enn vanlig vedlikehold.

Styret anbefaler derfor å stemme i mot Seims vedtak

Forslag til vedtak

Det foreslås et tillegg til § 3-1-4 Vedlikehold i form av nytt innskutt 3. og 4. avsnitt som følger:

Alt ytre vedlikehold av bygningene samt indre vedlikehold av fellesarealer tilligger sameiet.

Spesielt om terrassegulvene tilhørende seksjoner i 6. etasje

Sameiet har det praktiske og økonomiske ansvaret for vedlikeholdet av disse terrassegulvene som utgjør en del av bygningens takkonstruksjon. Sameiets vedlikeholdsplikt innebærer blant annet løpende vedlikehold og rens av membran, sluk, og ordinært vedlikehold og oppdatering av tregulvene for å unngå potensielle lekkasjer til underliggende etasjer samt råte. Løpende rengjøring av terrassegulvene er den enkelte sameiers ansvar, mens potensiell slamsuging av sluk er sameiets ansvar. Utgiftene til vedlikehold inngår i sameiets felleskostnader på vanlig måte.



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Årsmøtet i 2020 valgte Kari Wangsmo, Anne Christiansen og Kristoffer Aurdal til valgkomité for 2021. Kari Wangsmo har siden trukket seg fra valgkomitéens arbeid, og innstillingen gis derfor av Anne Christiansen og Kristoffer Aurdal.

Roller og kandidater

Valg av 1 Styreleder Velges for 1 år

Bjørn Rossevatn

Valg av 3 Styremedlem Velges for 1 år

Eli Moi Malmin

Tore Mathisen

Oliver Sunde



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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