



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 894 040 882  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: RINGNES PARK VEST 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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2021

### 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, 15.06.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		17 541 704	16 262 957
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 541 704</b>	<b>16 262 957</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		595 540	617 536
Annen driftskostnad		14 210 620	16 891 378
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 806 160</b>	<b>17 508 914</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 735 544</b>	<b>-1 245 956</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 024	18 522
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 024</b>	<b>18 522</b>
Annen finanskostnad			229
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>229</b>
<b>Netto finans</b>		<b>9 024</b>	<b>18 293</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>2 744 568</b>	<b>-1 227 663</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 744 568</b>	<b>-1 227 663</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 744 568</b>	<b>-1 227 663</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 744 568</b>	<b>-1 227 663</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 744 568	-1 227 663
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 744 568</b>	<b>-1 227 663</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2	2
Sum varige driftsmidler		2	2
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		2	2
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		573 050	61 885
Andre fordringer		1 507 321	1 876 425
Sum fordringer		2 080 371	1 938 310
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 376 629	2 680 297
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 376 629	2 680 297
Sum omløpsmidler		6 457 000	4 618 607
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 457 002</b>	<b>4 618 609</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		5 190 921	2 446 353
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>5 190 921</b>	<b>2 446 353</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>5 190 921</b>	<b>2 446 353</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		429 499	1 856 316
Skyldige offentlige avgifter			5 653
Annen kortsiktig gjeld		836 581	310 287
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>1 266 081</b>	<b>2 172 256</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 266 081</b>	<b>2 172 256</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 457 002</b>	<b>4 618 609</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 446704

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 894 040 882  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: RINGNES PARK VEST 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: Linda Pettersen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2021

**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, 06.07.2021



Organisasjonsnr: 894 040 882  
RINGNES PARK VEST SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		17 541 704	16 262 957
<b>Sum inntekter</b>		<b>17 541 704</b>	<b>16 262 957</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		595 540	617 536
Annen driftskostnad		14 210 620	16 891 378
<b>Sum kostnader</b>		<b>14 806 160</b>	<b>17 508 914</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>2 735 544</b>	<b>-1 245 956</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		9 024	18 522
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>9 024</b>	<b>18 522</b>
Annen finanskostnad			229
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>229</b>
<b>Netto finans</b>		<b>9 024</b>	<b>18 293</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>2 744 568</b>	<b>-1 227 663</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>2 744 568</b>	<b>-1 227 663</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>2 744 568</b>	<b>-1 227 663</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 744 568	-1 227 663
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>2 744 568</b>	<b>-1 227 663</b>



Organisasjonsnr: 894 040 882  
RINGNES PARK VEST SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		2	2
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		2	2
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		573 050	61 885
Andre fordringer		1 507 321	1 876 425
Sum fordringer		2 080 371	1 938 310
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
		4 376 629	2 680 297
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 376 629	2 680 297
Sum omløpsmidler		6 457 000	4 618 607
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 457 002</b>	<b>4 618 609</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	5 190 921	2 446 353
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>5 190 921</b>	<b>2 446 353</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>5 190 921</b>	<b>2 446 353</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	429 499	1 856 316
Skyldige offentlige avgifter		5 653
Annen kortsiktig gjeld	836 581	310 287
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>1 266 081</b>	<b>2 172 256</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>1 266 081</b>	<b>2 172 256</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>6 457 002</b>	<b>4 618 609</b>



Organisasjonsnr: 894 040 882  
RINGNES PARK VEST 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 skattetrekkskonto 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 tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning 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



## Årsmøte 2021

Ringnes Park Vest Sameie  
Digitalt årsmøte avholdes 2021





### Digital avstemning

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

<https://vibbo.no/5917>

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. Vedtektsendring - digital kommunikasjon
6. Regnskap tilknyttet garasje
7. Forslag til effektivisering av parkeringsplasser i Sameiet
8. Vedlikehold treplater og skillevegger 1 etg
9. Pusse opp takterrasse
10. Oppgradering med møbler på takterassene
11. Bygge ut våre takterrasser.
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valgkomite

Med vennlig hilsen,

**Styret i Ringnes Park Vest Sameie**

Marianne Husum

David Bohlin

Anna Maria Dahlgren

Ingrid Sofie Øvrum Sem

Jonny Roy Mattias Svensson

Hans Olav Velle



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

**Forslag til vedtak**

Per Haugen 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. Årets resultat overføres til egenkapital

### **Vedlegg**

1. 5917 Årsrapport.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Marianne Husum	Thorvald Meyers Gate 8
Styremedlem	David Bohlin	Thorvald Meyers Gate 10
Styremedlem	Anna Maria Dahlgren	Toftes Gate 23
Styremedlem	Ingrid Sofie Øvrum Sem	Thorvald Meyers Gate 12 F
Styremedlem	Jonny Roy Mattias Svensson	Toftes Gate 11 A
Styremedlem	Hans Olav Velle	Toftes Gate 13 A
Varamedlem	Christoffer Borgenvik	Toftes Gate 13 A
Varamedlem	Arild Marthinsen	Thorvald Meyers Gate 10

### Valgkomiteen

Shahram Ariaifar	Toftes Gate 13 D
Per Haugen	Thorvald Meyers Gate 16 A
Kurt Olsen	Thorvald Meyers Gate 8

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

### Generelle opplysninger om Ringnes Park Vest Sameie

Sameiet består av 500 seksjoner.

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

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

Gårds- og bruksnummer :

225          278

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

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 Vest Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskaps sjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid Generelt:

- Styret har avholdt 15 styremøte / budsjettmøte / regnskapsmøte / møter i undergrupper/ deltatt på div. andre møter og befaringer. De fleste av møtene har blitt avholdt på Teams på grunn av smittevernhensyn i forbindelse med Covid-19. Styret har deltatt på nettarrangement til Plan- og bygningsetaten, Oslo Kommune om strategien for grønne tak og fasader. Vi har også deltatt på digitalt høstseminar gjennom OBOS.

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus, gjennomførte vi fjorårets årsmøte digitalt. Sakene til behandling ble begrenset til de lovpålagte; godkjenning av årsregnskap og årsrapport, valg av tillitsvalgte og honorar til tillitsvalgte. Etter at det ble åpnet for digitale årsmøter også etter årsskiftet, ble det fra 15. mars til 22. mars 2021 gjennomført ett digitalt ekstraordinært årsmøte. Dette slik at sakene som var innmeldt i fjor kunne bli behandlet før nytt ordinært årsmøte.

## Informasjonskanaler:

- Ved akutte henvendelser skal ISS, Securitas, Oslo Brannvesen, Politi og Ambulanse kontaktes. Se Bomiljøvaktjeneste på [vibbo.no](http://vibbo.no) /egen beredskapsplan på hjemmesiden /oppslagstavler i hver oppgang.
- Styret har ansvar for sameiets kommunikasjonskanaler mot beboere og samfunnet. Styret legger stor vekt på å forbedre informasjonsflyten, og vi forsøker å informere på en ryddig og strukturert måte.
- Vi minner om at melding om eier-, eller leietagerskifte skal meldes til styret i Ringnes Park Vest Sameie.

Vi oppfordrer alle våre eiere til å gi samtykke til digital kommunikasjon. Årsrapport, tredjepartsopplysninger (ligningsoppgaver) brev og fakturaer vil bli sendt pr e-post, og enkelte varslinger på SMS. Sjekk gjerne om du ligger inne med feil, ingen eller gammelt telefonnummer. Send derfor en e-post til styret på e-post slik at vi evt. kan få OBOS til å rette det opp. På denne måten kan vi både få tilfredsstilt den enkeltes behov for effektiv kommunikasjon, redusere bruk av papir og penger.

VIBBO er styrets NYE foretrukne informasjon- og nyhetskanal, [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no)

- Vi oppfordrer beboere til å benytte denne portal ved henvendelser til styret. Gå til adressen [vibbo.no](http://vibbo.no) og logg deg inn med ditt mobilnummer. Styret kan fortsatt kontaktes på e-post: [styret\(at\)ringnesparkvest.no](mailto:styret@ringnesparkvest.no)
- Styret mottar og svarer på ca. 150- 200 e-poster i uken. Vi bestreber oss på å svare på henvendelser fortløpende, men vi forutsetter at en sjekker informasjon på [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no) eller [www.ringnesparkvest.no](http://www.ringnesparkvest.no) før en sender e-post.



- [www.vibbo.no](http://www.vibbo.no) er sameiets primære informasjonskanal for oppdatering, problemløsning og organisering av Ringnes Park Vest Sameie. Siden er også sperret for personer utenfor sameiet, så informasjon vil kun være berettiget for personer som har eiertilhørighet og som har oppdatert kontaktinformasjon hos OBOS. Dersom dere ikke får tilgang til [vibbo.no](http://vibbo.no), er det mest sannsynlig fordi vi mangler fullstendig kontaktinformasjon.
- Under «TEMAER» finner man det meste av informasjonen man trenger om sameiet. Den enkelte kan nå lage oppslag på VIBBO, for eksempel om kjøp, salg eller leie av garasje. VIBBO er under utvikling, og det vil fremover komme nye funksjoner. Det kommer for eksempel snart en meningsmålingsfunksjon, som kan brukes til å lodde stemningen for når vi skal ha dugnad etc.

Dagens hjemmeside vil etter hvert fases ut og avsluttes, men vi har valgt å fortsette å ha hjemmeside inntil videre. I en overgangsperiode kan dere derfor oppleve å motta samme informasjon via flere informasjonskanaler.

Egenadministrasjon for kjøp, salg eller leie av garasje kan en i tillegg fortsatt gjøre på hjemmesiden, [www.ringnesparkvest.no](http://www.ringnesparkvest.no).

- Facebook: bruker vi for å enkelt orientere flest mulig mennesker som bor eller eier seksjoner i Ringnes Park Vest Sameie. Her linker vi til nyheter og andre oppdateringer som er relevante for RPV. Klager og spørsmål til styret må fortsatt sendes per e-post eller via [vibbo.no](http://vibbo.no)
- Digital løsning for styrearbeid, [Styrerommet.no](http://Styrerommet.no): Løsningen inneholder blant annet verktøy for å forberede styremøter, gjennomføre HMS-arbeid og følge opp økonomien i sameiet.

### **Renovasjon og kildesortering:**

- Renovasjons- og gjenvinningsetaten sier at vi er alt for dårlige på å brette pappen. Brett pappen, da får naboen plass til sitt papp- og papiravfall også, i tillegg til at vi unngår unødvendige kostnader.

Vi har tømning av alle restbeholdere på mandag og fredag - og papp på mandag hver uke. I Toftes gate 15 skal papp bli hentet på torsdager da den store bilen som henter papp ikke kommer inn gjennom våre bommer.

- Bor du i Oslo har du en plikt til å kildesortere. Det er m.a.o. ikke slik at du kan velge å kildesortere eller ikke. Kun restavfall er dermed lov å kaste i en vanlig plastpose – ikke i store søppelsekker. Det å få alle til å kildesortere, og å slutte å sette igjen



gjenstander i oppgangene, i søppelskur og i andre fellesarealer, er en møysommelig prosess.

- I år – som i fjor - har styret fulgt opp søppelhåndtering på mange måter. Vi har igjen tipset om søppeltaxi, og andre gode gjenvinningsideer. Denne informasjonen er publisert på sameiets hjemmeside. Dessuten kan de uten bil også finne enkle måter å levere fra seg gjenstander og spesialavfall. Vi bruker dessverre fortsatt mye penger for å bortkjøre andre sine ting. Finner ISS / styret synderen som ulovlig satt igjen søppel og gjenstander vil styret sende klagebrev og faktura til seksjonseiere
- Styret vil fortsette å jobbe for at utleiere og utleiefirmaer skal informere sine leietagere på en bedre måte, og vi har også bedt dem å følge opp sine leietakere bedre ved utflytting. Vi leier vanligvis container to ganger i året (vår og høst).

#### **Annen støyforurensning i RPV:**

- Vi har minnet våre samarbeidspartnere om instruks om at alt arbeid som ikke er nødvendig å utføre tidlig på morgenen/kveld/natt skal unngås. Dette gjelder bl.a. snøbrøyting, tømning av containere, og annet støyende arbeid. Gårdsrommet har høye bygg på alle sider og hvor bl.a. brøytingen gir betydelig høy støyforurensning. Ved «akutte» situasjoner kan det allikevel være nødvendig med tidlig/sen oppstart.
- Vi har etter flere klager fra beboere sendt en henvendelse til eier av Thorvald Meyersgate 7-9 vedrørende det som oppfattes som unødvendig støyforurensning om nettene. Det blir utført strøing og skraping av asfalt flere ganger i løpet av samme natt – uten at det er synlig behov. De har ikke vært villig til å hensynta oss bedre. Klage er derfor sendt videre til Oslo kommune med vedlagt video av støyforurensningen. Styret har purret på svar, men enda ikke mottatt svar.

#### **Kontrakter og samarbeidsavtaler:**

- Oppfølging og kvalitetssikring av driftsavtaler. Det er fokus på at aktører dokumenterer arbeider som blir fakturert.
- Fulgt opp Serviceavtaler og kontroll av brannslukkingsapparater og røykvarslere og deltatt på klokketest.
- Oppfølging av serviceavtaler for våre heiser. Periodisk sikkerhetskontroll av heiser ble utført av sikkerhetskontrollør fra Enhet for heiskontroll, Teknisk fagavdeling, Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



- Styret har løpende kontakt med ISS for å sørge for at driftstjenestene skal fungere så bra som mulig – dette gjelder avtale om vaktmestertjeneste, beredskap, brannvernledertjeneste, gressklipping og skjøtsel av grøntanlegget. Det er laget et årshjul over faste oppgaver slik at styret enklere også kan følge opp div. arbeide – spesielt med tanke på HMS i sameiet. ISS er i tillegg til avtalte driftstjenester behjelpelig med konsulenttjenester som beskrivelser, vurderinger, bestillinger og oppfølging av større og mindre prosjekter som sameiet har besluttet å gjennomføre. Vi føler samarbeidet med ISS fungerer etter forutsetningene og styret er generelt fornøyd. Vi jobber imidlertid alltid aktivt med videre forbedringer.

### **Sikkerhet, HMS og trivsel:**

- Gjennomgått og jobber kontinuerlig for å bedre trygghet og sikkerhet for sameiet. Se på alle muligheter for å gjøre sameiet så sikkert, trygt og trivelig som mulig innenfor ansvarlige kostnadsrammer. Både enkle og omstendelige tiltak.
- Oppfølging, overvåking og forebygging av kriminelle handlinger i fellesområder og garasjeanlegg, innbrudd i biler, boder m.m. – kontakt med sikkerhetselskaper, vaktelskaper, og politi.
- Kameraovervåking + assistansetjeneste og bomiljøvakthold: Konfigureres i henhold til norsk lov (NKOM). Vi er godt skiltet, slik at alle som beveger seg inn på vår eiendom skal kunne se at vi har kameraovervåking. En er avhengig av at beboere rapporterer inn uønskete hendelser med mest mulig nøyaktig tidspunkt og detaljer, slik at en får gjennomgått kameraovervåkingen på en hensiktsmessig måte. Den kombinerte sikkerhetsløsningen for sameiet med kameraovervåking + assistansetjeneste og bomiljøvakthold håper vi kan være med å gjøre sameiet ekstra trygt og dermed attraktivt i markedet. Styret mottar daglige rapporter fra samtlige av Securitas vekterinspeksjoner. Avvik blir – i tett samarbeid med ISS mfl. fulgt opp. Styret setter også stor pris på beboere som tipser om diverse forhold. Ved tilkall av vår vektertjeneste er det fint om beboere som ringer inn også sender en e-post til styret med litt informasjon om hendelsen.
- Postkassettyveri: Styret har investert mye tid på å bidra til at profesjonelle postkassettyver som herjet hos oss og naboene våre ble arrestert. To personer har blitt siktet for de straffbare forholdene deriblant identitetstyveri som er alvorlig for den enkelte som blir rammet.; <https://vibbo.no/ringnes-park-vest/nyheter/2020-8-25-to-personer-er-pagrep-et-i-saken-om-postkassettyveriene>  
Vi oppfordret alle til å ikke få tilsendt nye kredittkort per post, og at en vurdere å velge digital postkasse.

- Storefri: Etter en del klager grunnet «leven og bråk» i indre gårdsrom, var styret i hyggelig møte med nærskolen vedrørende bruk av våre fellesarealer.
- Det er ingen vekttertjeneste som kan måle seg med vår «tilstedeværelse». Vi som bor i RPV kan alle være med på å bidra til å gjøre vårt boligsameie til et trygt og godt sted å bo. Vi bor her – og noen er til stede – døgnet rundt. Tips fra beboere bidrar i stor grad til å luke ut «uønskede elementer og adferd».
- Fettavskiller i garasje nord: Det har dessverre vært flere lekkasjer, noe som er svært uheldig. Styret har vært i tett dialog med næringsseksjonen som har ansvaret.
- Vannspeilet: Etter å ha vært i kontakt med Folkehelse - og miljørettet helsevern i bydel Sagene, har styret gjennomført en lokal risikovurdering, basert på gjeldene råd for smittevern.

Vi har på bakgrunn av denne risikovurderinger kommet frem til av vi avventer med gjenåpning av vannspeilet.

Hvordan verden ser ut om en måned eller to vet vi ikke, og ved å åpne opp vannspeilet legger vi opp til at det vil bli større folkeansamlinger - spesielt på varme dager. Det ville uheldig om det skulle oppstå smittespredning hos oss, og vi ønsker å gjøre det vi kan for å unngå det.

Vi har også skiltet vannspeilet slik at det fremgår klart at det ikke tilfredsstillende samme krav til vannkvalitet som en stiller til et svømmebasseng. Det er, for eksempel, ikke tilsatt klor. Velger en allikevel å vasse eller leke i vannspeilet når det blir fylt opp er det på eget ansvar.

- Styrebehandlet ulike klagesaker /sendt klagebrev /viderefakturert for vekter- og OBRE utrykking / anmeldt alvorlige forhold til politiet /begjært salg av seksjon ved gjentagende brudd på husordensregler.
- Videreført vår etablerte strenge praksis mht. til festbråk, se bl.a. festreglement i hver oppgang. Dette for å ivareta trivsel til beboere med ulik livssituasjon. Festbråk vil spesielt bli fulgt opp i sommerhalvåret hvor festene oftere skjer med åpne vinduer/dører. Beboer oppfordres til å ta mer hensyn på vei til og fra fest. Vi har også tydelig formidlet/håndhevet at takterrassene forblir fellesområder, og ikke «private» festlokaler.
- Vernerunde i RPV. Utarbeider risikoanalyser og handlingsplaner. Fulgt opp div. HMS-tiltak. Gjennomført div. kontrollrunder i bl.a. oppganger, søppelskur og takterrasser, oppfølging, utdelt div. HMS skriv i oppganger, postkasser og ajourført oppslagstavler.



- Dialog med Brann- og redningsetaten i Oslo (OBRE) om veiledning av brannsikkerhetsinformasjon og fulgt opp div. brannsikkerhetstiltak, bl.a. risiko for brann i jul/nyttår, forbud mot nyttårsraketter, grilling, ta heller en blings m.m.
- Vår alarmoverføring går direkte til Brannvesenet (OBRE). De oppfordrer allikevel hver enkelt til å ha flere seriekoblede røykvarslere, installere komfyrvakt og gjennomføre brannøvelse hjemme. Videre minner de om at det er livsfarlig å flykte gjennom røyk og en bør som gode naboer forsøke å ta vare på/evt. varsle om sårbare beboere til nødetatene under evakuering.
- Styret ber på det sterkeste alle om å respektere at en skal melde inn til styret om adresseendringer, nye leietagere osv. Styret håper på å få merke samtlige leilighetsdører slik at bl.a. nødetater kan finne frem lettere. Det kan oppstå andre akutte situasjoner som vannlekkasje, ulykker osv. hvor tidsaspekt kan være helt vesentlig for å minimalisere personskader /materielle skader.
- Minnet om at det ikke er tillatt å fjerne eller flytte radiatorer i egen seksjon.
- Informert om fjerning av hensatte sykler og andre gjenstander. Aksjoner for å få beboere til å respektere forbud om å sette igjen gjenstander, sykler m.m. i brann- og rømningsvei i fellesområdene som OBRE under tilsyn har bedt oss om å håndheve.
- Årlig «Rød-Tråd» aksjon som innebærer at eiere må fjerne en rød tråd på sykkelen i sykkelstativene i indre gårdsrom innen en gitt frist for å unngå at den blir fjernet - fristen i vår var tirsdag 23. mars 2021.
- Garasjerenhold gjennomføres for 2021 tirsdag 1. juni t.o.m onsdag 2. juni. Biler, sykler og annet som ikke er fjernet vil bli borttauet for eiers egen regning og risiko. Husk å si ifra til egne leietagere!
- Branndetektorene må tildekkes ved støvende arbeid, og de må IKKE demonteres. Styret og ISS har dessverre måtte følge opp flere saker hvor dette ikke har blitt overholdt, bla. med klagebrev og fakturering for kostnader i forbindelse med retting.
- Fulgt opp retningslinjer av fellesområder slik at en unngår privatisering.
- Kampanjer for å få beboere til å sørge for at en har skillevegger, solskjermingsløsninger og postkasseskilt iht. til retningslinjer, slik at vi ivaretar en enhetlig fasade m.m.
- Vært behjelpelig med «lost and found» i indre gårdsrom – spesielt vedørende nøkler gjenglemte i søppelskurene.
- Den faste årlige nødlyskontrollen har blitt gjennomført i hele sameiet av Centrum Elektriske AS. Nødlys er plassert i fellesareal og er en viktig del av sikkerheten i sameiet. De tenner ved strømbortfall og skal lyse i minst en time. Kontrollene avdekker mindre antall avvik for hvert år. Det fortløpende arbeidet med å skifte ut



defekte armaturer med ny LED-teknologi har samtidig medvirket til mindre løpende kostnader for lysrør- og batteriskifte.

- Fjerning av tagging på fasader må dessverre skje kontinuerlig.
- Fulgt opp Nortekk AS sin årlige kontroll av alle tak i RPV. Takene våre er heldigvis nå i god stand, men noe vedlikehold er nødvendig hvert år for å unngå lekkasjer ol. i fremtid.
- Oppfølging og befaringer ift. renhold av felles arealer i RP. Vi ber alle om å forsøke å unngå å dra smågrus inn i heisene, og har også bedt rengjøringspersonellet være spesielt oppmerksomme mht. til renhold av heislistene.
- Oppfølging av rengjøring av sandfang i indre gårdsrom og garasjeanlegg.
- Oppfølging av årlig serviceavtale med Solutec VVS AS på vårt radiatoranlegg.
- Oppfølging av årlig serviceavtale og kontinuerlig oppfølging av våre dører med Norbrann AS / Låsfokus.
- Organisering av årlig vårfeiling av uteområdet m.m. i samarbeide med våre naboer. Vi oppfordrer igjen alle til å slutte å kaste søppel, sigaretter, snus og tyggegummi på bakken.

### **Vedlikehold i egen seksjon, inkludert hoveddel og tilleggsdeler:**

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

### **Gartner:**

- Sameiet har gartneravtale med ISS gartnerjeneste for å optimalisere oppfølgingen av tjenestene, da sameiet også bruker ISS på vaktmestertjenesten.



- Styret følger opp gartner før, under og etter sesong med diverse befaringer. I 2020/2021 har det vært generelt vedlikehold av parken, det er skiftet ut døde busker som ikke har overlevd vinteren.
- Vedlikeholdsavtalen inneholder gressklipping etter fastlagt plan, luking av bed før og under sesong og beskjæring av trær og busker i parken.
- Det er plantet nye blomster i de store blomsterkassene ved muren som er malt etter tegninger/kunst fra barnehagens barn. I tillegg er det plantet sesongplanter i noen mindre potter.
- Prosjekt uteområde: Det er sendt reklamasjon på belysning rundt trærne på gressplenen. Reklamasjonssaken blir avsluttet våren 2021.

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

- På grunn av Covid-19 ble alle velferdstiltak, som dugnad, sammenkomster for beboere i Ringnes Park Vest Sameie innstilt i 2020.
- Det er etablert 11 urbane dyrkingskasser mellom Thorvald Meyersgate 10 og 14. Det blir årlig lagt ut nyhet om evt. ledige kasser, slik at nye kan melde sin interesse for urban dyrkekasse / evt. sammen med en nabo.
- 17.mai markering: Styret kunne til tross for Covid-19 gjennomføre sin årlige flaggheising på 17. mai 2020. Sagene skoles musikkorps marsjerte og spilte i sameiet, med god avstand mellom beboere. Korpset representerer vår nærmeste barne- og ungdomsskole Sagene skole, som er Ringnes Park sitt nærmeste nabo på nordsiden av kvartalet vårt. Hvordan det blir med Sagene skoles musikkorps i år er ikke avklart enda.
- Det ble avholdt flere bakgårdskonserter og også en danseforestilling i bakgården vår.
- Styret ønsker å fortsette med å gjennomføre tiltak som er med på å skape et trivelig bofelleskap i RPV, men dette forutsetter mer frivillig engasjement. Alle arrangementer som har vært gjennomført har vært en stor suksess med godt oppmøte. Vi håper imidlertid at flere ønsker å engasjere seg i nærmiljøet sitt, og tar kontakt om de ønsker å gjøre en stor eller liten innsats.

### **Garasje, adkomstvei, kjøring indre gård mm:**

- Styring, administrering og oppfølging av service for bomløsninger i RPV. Styret forvaltet sameiets ferdsel i indre bakgård, herunder tilgang til elektrisk bom og



oppfølging av avtale om regulering av parkering i indre gårdsrom. Vi har en avtale med UNIPARK AS for kontroll. Det er maks 30 min ved synlig av- og pålessing. Veien må til enhver tid holdes fri slik at utrykningskjøretøy kan komme forbi.

- Park Nordic drifter (på vegne av næring) to etasjer i parkeringshuset i syd-garasjen, og kan kontaktes per tlf. 21422000 eller e-post: [utleie@parknordic.no](mailto:utleie@parknordic.no) om du ønsker å inngå avtale om parkering i syd-garasjen.

- Nødetatene kan nå låse opp den elektriske bommen uten å gå ut av bilen. Ambulansetjeneste har også en back-up-løsning. De er lagt inn som brukere av GMS's systemet som sitter i bommen via flere vakttelefoner.

- Det har igjen vært reparasjon av garasjeporten i begge garasjene. Husk å ikke kjør inn/ut før porten er helt åpnet, slik at vi unngår unødvendige og kostbare skader. Har du ski/kajakk- stativ eller annet "forhøyende" er det viktig å huske på det når du kjører gjennom portene. Har du gammel portåpner med to knapper er det viktig at du ikke bruker begge knappene samtidig da det gir dobbel slitasje. Kommer du inn som gående, er det fint om du bruker nøkkel.

- Trikk i Toftes gate: Vi har tidligere blitt informert i møte med Oslo kommune at det er bestilt mer stillegående og driftssikre trikker som vil fases inn fortløpende fra 2021 til 2024

### **Økonomi:**

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

- Styret har gjennomført tiltak for å redusere kapitalbinding i utestående fordringer tilhørende leverandører og næringsseksjonene. Disse tiltakene har bedret sameiets likviditet.

### **Aktuelle saker:**

#### **Oppussing av takterrasser:**

Styret har budsjettet med kr 800 000 til utskiftning og vedlikehold av treverk på takterrassene i år. Styret ser at nødvendig vedlikehold av treverk dessverre er mer omfattende enn beregnet og vil derfor bli noe dyrere enn budsjettet. Arbeidet med oppussing av terrassene er i gang og planeres ferdigstilt sommer 2021. Det er kjøpt inn utemøbler til samtlige takterrasser i sameiet der det er plass. Møblene forventes være montert og på plass i løpet av mai måned.



## **Elbilading:**

- Etter at stortinget vedtok en lovendring vedrørende EL-bilading i sameier og borettslag, som tredde i kraft fra 1. januar 2021, har styret påbegynt arbeid med å kartlegge kapasitet på eksisterende infrastruktur.

Det ble i mars gjennomført en stresstest av anlegget. Resultatet er ikke fullsteing analysert og gjennomgått enda. Imidlertid viser resultatene så langt at vi har mer kapasitet enn de plassene som ble forespeilet under tidligere stresstester (20 plaser i syd og 40 i nord).

Det er samtidig klare indikasjoner på at slik situasjon er i dag, har ikke sameiets eksisterende infrastruktur nok kapasitet for å kunne etablere ladestasjon til alle med bruksrett til garasjeplass.

Forhåpentligvis kan vi montere et styringssystem som fordeler strømmen slik at det blir mulig for seksjonseieren med bruksrett til garasjeplass å montere ladestasjon med den strømmen vi har i dag. Om det ikke lar seg gjøre må vi se på mulighet for å oppgradere strømnettet.

Det blir anbefalt at alle eksisterende ladere går over til ladebokser som snakker med det nye styringssystemet. Hvordan en evt. skal gjøre det med eksistene ladepunkter blir noe en må finne en konkret løsning på. Dette må løses før en kan si ja til nye ladepunkter.

Vi har derfor startet arbeid med å få på plass en fremtidsrettet løsning som kan ivareta sameiets behov i tiden fremover. Dette går blant annet på tekniske løsninger for «smart lading» i eksisterende anlegg og fordeling av kostnader.

Vi håper å kunne presentere et kostnadsoverslag og løsning i løpet av 2021 for sameiet.

## **Grøntarealer utenfor Thorvald Meyersgate 4 (eies av nabosameiet):**

- Siden i 2016 har sameiet hatt problemer med en liten vannlekkasje ved den nye plenen inntil Ringnesporten. Lekkasjonen har vist seg kun under visse værforhold – og



Ringnes Park Vest Sameie

medført noe vannsøl ned til garasje nord (ved utgangen fra portrommet til Thorvald Meyers gate 2). Etter tiltak det siste året har vi ikke kjennskap til vannsøl i området.

#### **Digitale nøkler:**

- Styret har videreført avtalen med Unloc/Obos nøkkel om digitale nøkler. Digitale nøkler er installert på hoveddører til trappeløp og garasjer merket med klistremerke.

Se Vibbo.no for mere informasjon.

Seksjonseier må ha oppdatert kontaktinformasjon i OBOS system for å få tildelt nøkler. Leietakere må henvende seg til seksjonseier for å få tildelt nøkler.

Ordningen vil evalueres til høsten.

#### **Varmtvannssituasjon i Sannergata 6:**

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

**Forebyggende tiltak mot skjeggkre m.m.:**

- Ringes Park Vest Sameie har som et forebyggende tiltak mot skjeggkre behandlet blokkene i vårt sameie. Det gjenstår noen oppganger som stoppet opp på grunn av Covid-1. Vi håper å kunne avsluttet dette arbeidet til høsten.

Se også tips til «selvhjelp» for å beskytte deg og ditt:

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

**Dokumentasjon på tekniske tegninger:**

- Kommunen tilbyr tegninger som en del av Saksinnsyn.

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=200308048&wfl=T&Dateparam=04/27/2021&sti=> Imidlertid er ikke tegningene gjort tilgjengelige på internett.

Besøk kundesenteret til Plan- og bygningsetaten. Her finnes selvbetjente terminaler for søking og utskrift av dokumenter, og du kan låne og kopiere materiale fra papir- og mikrofichearkivet

Sjekk om du kan få tilsendt dokumentet ved å ringe Kundesenteret på telefon 23 49 10 00 eller sende e-post til [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

Styret jobber også med å få på plass en løsning slik at det beboere kan laste opp de opp fra Vibbo.

**TV/Bredbånd:**

- På ekstraordinært årsmøte, 15-22 mars i år ble det vedtatt at sameiet gir styret mandat til å oppgradere infrastrukturen til en ren fiberløsning og inngå kollektiv fellesavtale med tjenesteleverandør kun for bredbåndstjenester. Sameiets fellesutgifter vil ikke lenger inkludere TV-tjenester.

Styret er nå i gang med arbeidet å vurdere tilbud og er i dialog med flere aktuelle leverandører. Avtaleinngåelse med en fiberleverandør forventes være på plass i løpet av sommeren 2021.

- Dagens avtale: Ringnes Park Vest Sameie har i dag en løpende avtale KOMPLETT 75-avtale – uten bindingstid - med Telenor. Avtalen innebar at alle seksjoner får levert 75 Mbit bredbånd, mini-HD-dekoder som følger leiligheten, 40 tv-kanaler i grunnpakke, 15 valgfrie kanaler samt T-WE tjeneste via eget nettbrett, mobil, smart-

tv, Apple-tv eller lignende inkludert i fellesutgiftene. Alle seksjonseiere har fått informasjon vedrørende T-WE tjenesten direkte via e-post fra Telenor, styret har i tillegg lagt ut info på hjemmesiden, Facebook og vibbo.no.

- Hvis man individuelt ønsker: - høyere hastighet på bredbånd - leie dekoder som støtter T-WE, - ekstra dekodere eller trådløse ruter så kan dette bestilles via kundesenteret tlf: 91509000 eller via mine sider på [www.telenor.no](http://www.telenor.no). Kostnaden fakturerer Telenor direkte til den enkelte. Eiendomsrett til utstyret: Telenor eier utstyret (dekodere og modem) som benyttes i sammenheng med avtalen. Den enkelte husstand plikter å varsle om flytting via kundesenteret (tlf:91509000) og la utstyret stå igjen i leiligheten ved salg/utleie. Er du nyinnflyttet og opplever feil eller mangler vedrørende TV/bredbånd i leiligheten, send en e-post til [81555520@telenor.com](mailto:81555520@telenor.com), og referer til avtalen med Ringnes Park Vest Sameie. Husk å oppgi: navn: adresse: seksjonsnummer: navn på tidligere eier:

- Bekreftelse på bredbåndsavtale: Hvis det er noen som har bredbånd betalt av arbeidsgiver og ønsker å få en bekreftelse for innbetalingen gjennom fellesutgiftene, så kan man sende en epost til Telenor på [81555520@telenor.com](mailto:81555520@telenor.com), og be om ett brev som heter "Til arbeidsgiver – andel bredbåndskostnader." Husk å oppgi navnet ditt, hvor du bor og størrelsen på nettpakke du har pr. i dag (Standard pakken heter Komplette 75). Du trenger ikke å kontakte styret.

### **Vi er i en normal drifts- og vedlikeholdsfase:**

- Imidlertid skulle det dukke opp noen nye feil eller mangler må de selvfølgelig vurderes opp mot en «grov uaktsomhetsnorm». Vi har selvfølgelig ikke frasagt oss retten til å reklamere på evt. nye saker som innebærer «grov uaktsomhet».

### **Mangler ved de enkelte leiligheter:**

- Styret har ikke mulighet eller anledning til å følge opp mangler ved de enkelte leilighetene overfor selger (din kontraktspart). Hver seksjonseier må derfor selv sørge for at en fremmer reklamasjon overfor selger så snart som mulig etter at en mangel er avdekket. Dersom selger ikke erkjenner ansvar for mangelen, er seksjonseier selv ansvarlig for å følge opp dette overfor selger med søksmål eller andre virkemidler.

- Dersom din kontraktspart/selger er Ringnes Park Bolig DA og det er inngått en avtale etter Bustadsoppføringslova (i motsetning til avhendingsloven) kan reklamasjoner rettes til adresse [reklamasjon.dkoslo@ncc.no](mailto:reklamasjon.dkoslo@ncc.no). OKK er kjøpt opp av NCC, således denne endringen. Gjelder det Thorvald Meyersgate 4A og 4B kan



Ringnes Park Vest Sameie

henvendelsen rettes til Oslo Entreprenør AS på adresse [post@osloentrep.no](mailto:post@osloentrep.no). Dersom seksjonseier er i tvil om en mangel gjelder fellesareal eller den enkelte leilighet, bør man ta kontakt med styret for å få avklart hvem som skal håndtere dette videre. Styret kan gjerne holdes orientert med en kopi av reklamasjonen, slik at man har oversikt over hvilke mangler og prosesser som foregår i Sameiet.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 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 17 541 704.

Dette er kr 313 704 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utfaktureringer bokført som andre inntekter, bl.a andel forsikring for næring tidligere år, se note 3

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 14 806 160.

Dette er kr 2 412 340 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere energikostnader grunne lave priser på strøm og fjernvarme i 2020. Sameiet har også mottatt avregning for mye betalt vann- og avløpsavgift og viderefakturert andel forsikring næring i 2020.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 2 744 568 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### **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 5 190 919.

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 800 000 til større vedlikehold som omfatter utbedring av takterrasse.

### **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 er budsjettert økt med 8%. Dette er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forventet individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Ringnes Park Vest Sameie.

### **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 3 % økning av felleskostnadene fra 1.1.21.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Ringnes Park Vest Sameie

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Ringnes Park Vest 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 regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har 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

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers 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



regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

#### 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 bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: STPYI-HDGA4-6LEQ6-YBWJH-ICZ8M-CYHPX



Ringnes Park Vest Sameie

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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	16 961 102	15 983 417	17 078 000	17 596 000
Andre inntekter	3	580 602	279 540	150 000	187 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>17 541 704</b>	<b>16 262 957</b>	<b>17 228 000</b>	<b>17 783 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-55 540	-77 536	-77 500	-76 140
Styrehonorar	5	-540 000	-540 000	-540 000	-540 000
Revisjonshonorar	6	-22 500	-21 250	-35 000	-25 000
Andre honorarer		-9 900	-9 900	-9 000	0
Forretningsførerhonorar		-403 050	-391 690	-403 500	-407 000
Konsulenthonorar	7	-92 691	-126 732	-60 000	-210 000
Kontingenter		0	-2 735	-3 000	0
Drift og vedlikehold	8	-2 356 098	-3 747 815	-2 660 000	-3 306 000
Forsikringer		-693 394	-804 695	-860 000	-950 000
Kommunale avgifter	9	-3 844 043	-3 646 135	-4 152 000	-4 043 000
Energi/fyring	10	-2 007 116	-3 341 427	-3 550 000	-3 550 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 115 470	-2 013 460	-2 100 000	-2 158 000
Andre driftskostnader	11	-2 666 358	-2 785 539	-2 768 500	-3 002 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-14 806 160</b>	<b>-17 508 914</b>	<b>-17 218 500</b>	<b>-18 267 940</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>2 735 544</b>	<b>-1 245 956</b>	<b>9 500</b>	<b>-484 940</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	9 024	18 522	1 500	0
Finanskostnader		0	-229	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>9 024</b>	<b>18 293</b>	<b>1 500</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 744 568</b>	<b>-1 227 663</b>	<b>11 000</b>	<b>-484 940</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-1 227 663		
Til opptjent egenkapital		2 744 568	0		



Ringnes Park Vest Sameie

## BALANSE

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	13	2	2
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2</b>	<b>2</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		6 067	37 103
Kundefordringer		573 050	61 885
Forskuddsbetalte kostnader		716 081	669 087
Andre kortsiktige fordringer	14	785 173	1 170 235
Driftskonto OBOS-banken		1 261 010	316 658
Skattetrekkskonto OBOS-banken		0	4 257
Sparekonto OBOS-banken		2 026 301	26 001
Sparekonto OBOS-banken II		1 089 317	2 333 380
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>6 457 000</b>	<b>4 618 607</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>6 457 002</b>	<b>4 618 609</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		5 190 921	2 446 353
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>5 190 921</b>	<b>2 446 353</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		260 425	210 263
Leverandørgjeld		429 499	1 856 316
Skyldige offentlige avgifter		0	5 653
Annen kortsiktig gjeld	15	576 156	100 024
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 266 081</b>	<b>2 172 256</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>6 457 002</b>	<b>4 618 609</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.04.2021  
Styret i Ringnes Park Vest Sameie

Marianne Husum/s/

David Bohlin/s/

Anna Maria Dahlgren/s/

Ingrid Sofie Øvrum Sem/s/

Jonny Roy Mattias Svensson/s/

Hans Olav Velle/s/



**NOTE: 1**

**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	15 878 904
Felleskostnader	250 632
Garasje	735 804
MC-plass	116 100
Strøm elbil	66 470
Bod	39 400

**SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** **17 087 310**

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Garasje	-14 508
MC-plass	-104 700
Bod	-7 000

**SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER** **16 961 102**



Ringnes Park Vest Sameie

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Antenneleie	66 600
Korrigeringer på reskontro	486
El-bil uttak	64 500
Nøkler	460
Nettinnbetalinger	4 980
Portåpner	4 800
Ringetablå	6 510
Utrykningsgebyr Securitas AS	1 500
Skansen entreprenør AS, kostnad fra 2019 fakturert Næring 1 Da Ringnes Park	77 257
Strøm el-bil	28 780
Utleie	840
Utfakturert andel forsikring 2018 til Næring 1 Da Ringnes Park	152 534
Utfakturert andel forsikring 2019 til Næring 1 Da Ringnes Park	171 355
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>580 602</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-77 536
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	21 996
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-55 540</b>

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 540 000.  
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 647, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 500.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-25 820
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-66 871
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-92 691</b>



Ringnes Park Vest Sameie

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Skansen entreprenør AS, lekkasjetetting	-389 694
Viderefakturert Næring 1 Da Ringnes Park	82 983
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-306 711</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-260 010
Drift/vedlikehold VVS	-131 677
Drift/vedlikehold elektro	-103 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-128 185
Drift/vedlikehold heisanlegg	-498 639
Drift/vedlikehold brannsikring	-337 876
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 619
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-155 270
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-357 611
Egenandel forsikring	-72 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-2 356 098</b>

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 406 646
Renovasjonsavgift	-1 437 397
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-3 844 043</b>

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-222 770
Fjernvarme	-1 784 346
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-2 007 116</b>

**NOTE: 11**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-71 373
Skadedyrarbeid	-15 709
Driftsmateriell	-12 298
Lyspærer og sikringer	-19 557
Vaktmestertjenester	-934 844
Vakthold	-754 181
Renhold ved firmaer	-527 188
Snørydding	-100 750
Gressklipping	-87 999
Andre fremmede tjenester	-24 311
Kontor- og datarekvisita	-1 068
Trykksaker	-1 841
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 400
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 647
Andre kontorkostnader	-4 391
Telefon, annet	-68 898



Ringnes Park Vest Sameie

Porto	-17 985
Drivstoff biler, maskiner osv.	-185
Kontingenter	-3 235
Bank- og kortgebyr	-9 999
Velferdskostnader	-5 500
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-2 666 358</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	654
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 237
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 616
Andre renteinntekter	517
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>9 024</b>

**NOTE: 13**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Datautstyr		
Tilgang 2015	23 436	
Avskrevet tidligere	-23 435	
		1
Hagemøbler		
Tilgang 2009	78 795	
Tilgang 2010	48 803	
Avskrevet tidligere	-127 597	
		1
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>2</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>0</b>

**NOTE: 14**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	368 253
Næring, avregning fjernvarme	356 460
Avsatt tilkjente saksomkostninger	31 680
Viderefakturert strøm elbilading 2020	28 780
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>785 173</b>

**NOTE: 15**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt egenandelskostnad for skade 2002465	-10 000
Påløpte kostnader	-516 296
Tilbakeholdelse av kr 50.000,- på faktura fra Toftes Gate 15a og 19b	-50 000
Gebyrer (til gode)	140
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-576 156</b>



## Annem informasjon om sameiet

### Vibbo

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

### Retningslinjer for styrearbeid

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

### Vaktmester

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med ISS.

### Renhold

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

### Parkering

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

### Ringetablå, nøkler og garasjeportåpner

Dette kan bestilles hos forretningsfører ved skriftlig henvendelse til [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no).

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6647855. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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.



Ringnes Park Vest Sameie

## **HMS – Helse, miljø og sikkerhet**

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

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

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://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](http://www.telenor.no).



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 540 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr 540 000.



Sak 5

### **Vedtaksendring - digital kommunikasjon**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Etter lovendring av eierseksjonsloven som trådte i kraft 1.4.21, presiseres det at alle steder i loven der det forutsettes at noe skal meddeles skriftlig, vil elektronisk kommunikasjon være godkjent som skriftlig kommunikasjon. Styret ønsker derfor å endre vedtektenes § 12.2

"Innkallingen skjer skriftlig" får et nytt tillegg: "Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Eier plikter å holde sin kontaktinformasjon oppdatert overfor styret/forretningsfører"

#### **Forslag til vedtak**

Vedtektenes § 12.2 endres ved at det etter

"Innkallingen skjer skriftlig" legges til "Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

Eier plikter å holde sin kontaktinformasjon oppdatert overfor styret/forretningsfører



Sak 6

## **Regnskap tilknyttet garasje**

**Forslag fremmet av:** Jan Christian Drangsholt

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Kan styret fremlegge en oversikt over innkrevde midler for drift av garasje mot kostnader tilknyttet driften? Det observeres at felleskostnadene for garasje plass økes uten at det forklares hvorfor.

### **Styrets innstilling**

Det føres ikke et eget avdelingsregnskap for garasjene. Kostnader som retter seg direkte mot garasje kostnadsføres på konto for garasje, og fordeles mellom garasje Nord og garasje Syd.

Imidlertid er det flere kostnader som bare delvis gjelder garasjen, slik som andel strøm, andel vedlikehold av ventilasjonssystem, andel forsikring mfl. Disse bokføres på andre kostnadskonti.

Når det gjelder strømkostnadene er det kun egen strømmåler i garasje Syd, men strømkostnaden i garasje Nord stipuleres basert på tallene i garasje Syd.

Dersom det skal legges frem et eget regnskap for garasje, må sameiet inngå en utvidet avtale med forretningsfører om levering av avdelingsregnskap. Dette vil medføre ekstra kostnader for sameiet. Styret har ikke bedt om tilbud på dette, men vår rådgiver anslår kostnaden til å ligge på i størrelsesorden kr 8-10 000 pr år.

Styret anbefaler årsmøte å stemme nei til forslaget.

### **Forslag til vedtak**

Styret fremlegger eget regnskap for kostnader tilknyttet garasjedriften i sameiet.



Sak 7

## **Forslag til effektivisering av parkeringsplasser i Sameiet**

**Forslag fremmet av:** Jan Christian Drangsholt

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det observeres at det stadig er mange ledige plasser i garasjeanlegget. Samtidig begrenses parkeringsmulighetene på kommunale plasser. Er det mulig for sameiet å få på plass en løsning hvor private plasser kan sporadisk fremleies i kortere tidsintervall etter behov? For eksempel ved gjestebesøk, eller håndverktjenester.

### **Styrets innstilling**

Styret mener at funksjonen «Oppslag» som ligger i VIBBO er egnet for formålet. Der kan beboere legge ut slike henvendelser og motta svar fra andre seksjonseiere.

Det å investere i et nytt system som skal håndtere dette, i tillegg til økt administrasjon for styrets medlemmer, anser vi ikke være fordelaktig for sameiet.

Økt bruk av garasjen vil også øke utgiftene til sameiet da det blant annet blir større slitasje på garasjeporten, økt strømforbruk osv.

I tillegg vil det øke ukjent trafikk i våre garasjeanlegg med direkte tilknytting til oppganger og bodareal.

Næringsseksjonen har mange p-plasser i garasje nord som vi ser står ledig. Styret har derfor vært i dialog med de i tilfelle de ønsket hjelp til å leie ut, evt. selge plasser til våre beboere /seksjonseiere. Slik vi har forstått det er alle plassene leid ut, men at mange av leietageren deres ikke benytter plassene i den pågående pandemisituasjon (hjemmekontor). De skulle ta kontakt om det var aktuelt.

### **Forslag til vedtak**

Styret gis fullmakt til å undersøke og hente inn tilbud på tjenester tilknyttet fremleie av parkering i sameiets garasjeanlegg.



Sak 8

## **Vedlikehold treplater og skillevegger 1 etg**

**Forslag fremmet av:** Torunn Sandvik

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Det er ikke gjort vedlikehold på treplater eller skillevegger i 1 etg. på Ringnes i de 10 årene jeg har bodd her. Treplatene er blitt grønn da underliggende feste til treplatene ligger i direkte kontakt med jord.

Jeg har vedlikeholdt hos meg selv i 10 år, nå er det på tide at sameiet sørger for vedlikehold. Treplatene og skilleveggene er regnet som fasade og trenger vedlikehold og dette er sameiets ansvar område og ikke den enkelte eier.

### **Styrets innstilling**

Den enkelte seksjonseier har vedlikeholdsansvaret for tilleggsdeler til sin seksjon. Treplattung utenfor seksjoner i første etasje er tilleggsdel til seksjonen. Når det gjelder skillevegger er disse mer i grenseland ved at de skiller enkelte seksjonseieres tilleggsdeler. Styret har vurdert det slik at det løpende vedlikeholdet påhviler seksjonseier, mens utskiftning vil være sameiets ansvar.

Styret har ikke satt av penger til dette i neste års budsjett.

### **Forslag til vedtak**

Grundig vasking, utbytting der det trengs, evt hindre at jord er i kontakt med tre plattingen, olje. Vasking og maling av skillevegger



Sak 9

## **Pusse opp takterrasse**

**Forslag fremmet av:** Erling Karstensen

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Takterrassen i Toftes gate 17 trenger litt oppussing.

Platningen er full i grønske og mange råtne planker. Rekkverket begynner også å råtne etterkvart som malinga forsvinner.

### **Styrets innstilling**

Styret stiller seg positiv til forslaget. Oppussing i form av vasking og beising av takterrassene er planlagt til neste år, men etter vinteren ser vi at det kan være behov for vedlikehold allerede i år. Hvis årsmøtet stiller seg bak forslaget, fremskynder vi arbeidet til i år. Styret har innhentet tilbud som lyder på 226.800 kr + MVA for samtlige 14 takterrasser i sameiet.

### **Forslag til vedtak**

Oppussing av takterrasse i form av vasking, beising og maling.

Sak 10

## **Oppgradering med møbler på takterassene**

**Forslag fremmet av:** Arild Marthinsen

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Pr idag fremstår takterassene som veldig flate og enkle. I Covid-19 tiden så har jeg benyttet takterassen mye for luft m.m men grunnet få møbler så har jeg kun vært der oppe i kort tid. Hvis vi skal ha en slik flott takterasse med utsikt over Oslo så burde vi få satt opp noen permanente møbler på takterassene. Noen burde være såpass brede at man får plass til fler personer som kan sitte ved siden av hverandre.

### **Styrets innstilling**

Styret er enig i at det ville bli fint med en oppgradering av takterrassene slik beskrevet i forslaget. Imidlertid vil et slikt prosjekt medføre en stor kostnad for sameiet og styret mener at annet vedlikehold bør prioriteres først.

Styret har allerede kjøpt inn utemøbler til samtlige takterrasser i sameiet der det er plass. Møblene forventes være montert og på plass i løpet av mai måned. Styret anser ikke at det er en riktig prioritet å gå til innkjøp av ytterligere utemøbler i år.

### **Forslag til vedtak**

Sette opp permanente møbler på takterassene ala noe av det som ligger med på bildene, eventuelt noe lignende som står på gressplenen i Ringnes Park, så takterassen blir mer intresant å benytte for alle.

### **Vedlegg**

1. 173585513.jpg
2. 1734.png
3. 173854333.png
4. 174016856.jpg
5. 173891173.png
6. IMG\_0642.JPG
7. 1734.png
8. IMG\_0644.JPG

Vedlegg 1 til sak 10. Oppgradering med møbler på takterassene



Vedlegg 2 til sak 10. Oppgradering med møbler på takterassene



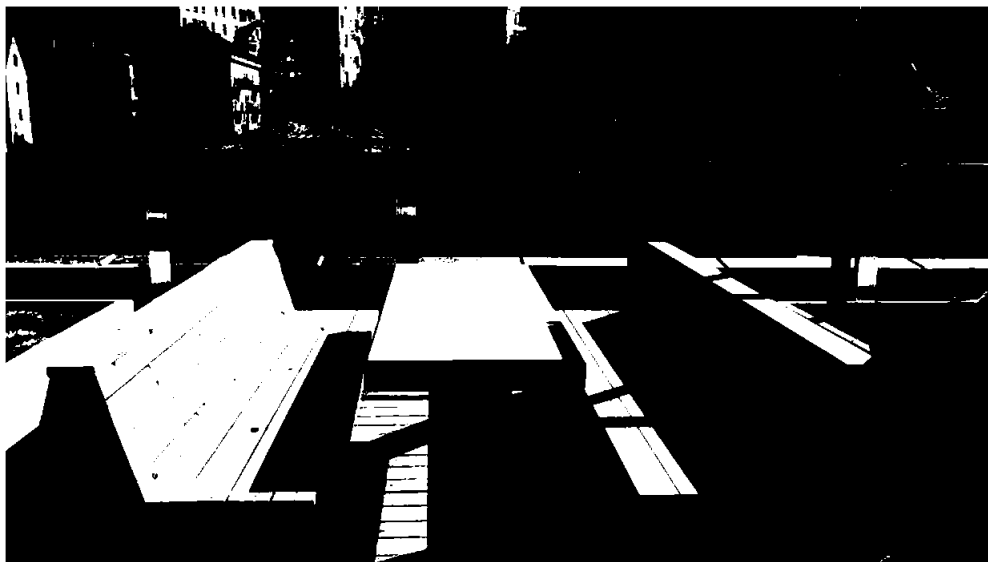


Vedlegg 3 til sak 10. Oppgradering med møbler på takterassene





Vedlegg 4 til sak 10. Oppgradering med møbler på takterassene

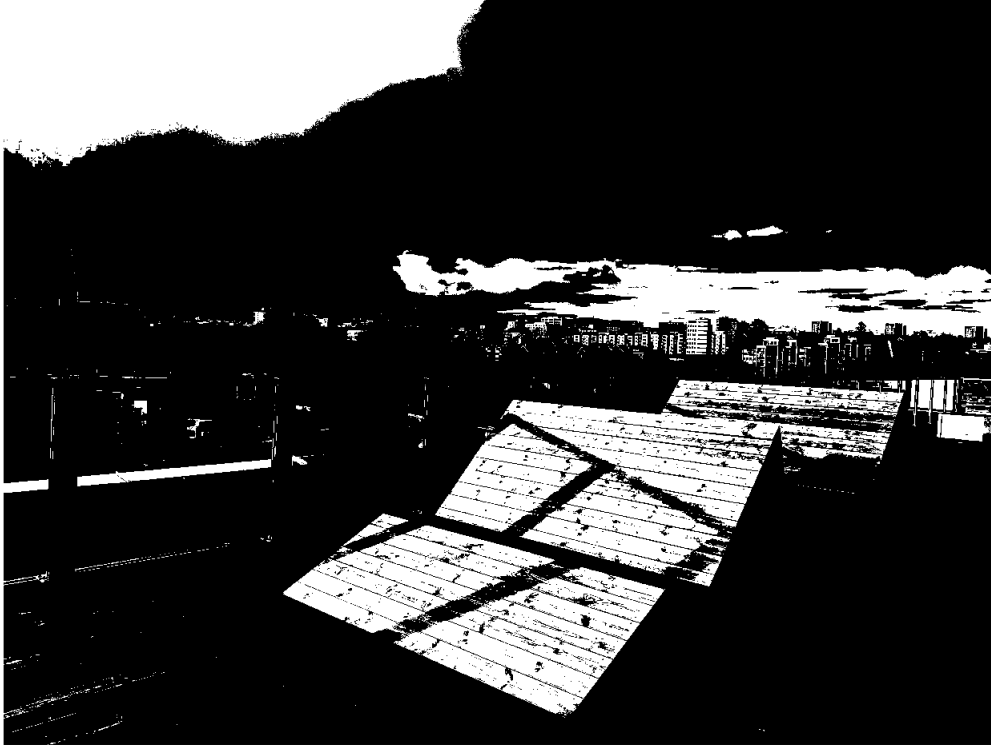


Vedlegg 5 til sak 10. Oppgradering med møbler på takterassene





Vedlegg 6 til sak 10. Oppgradering med møbler på takterassene

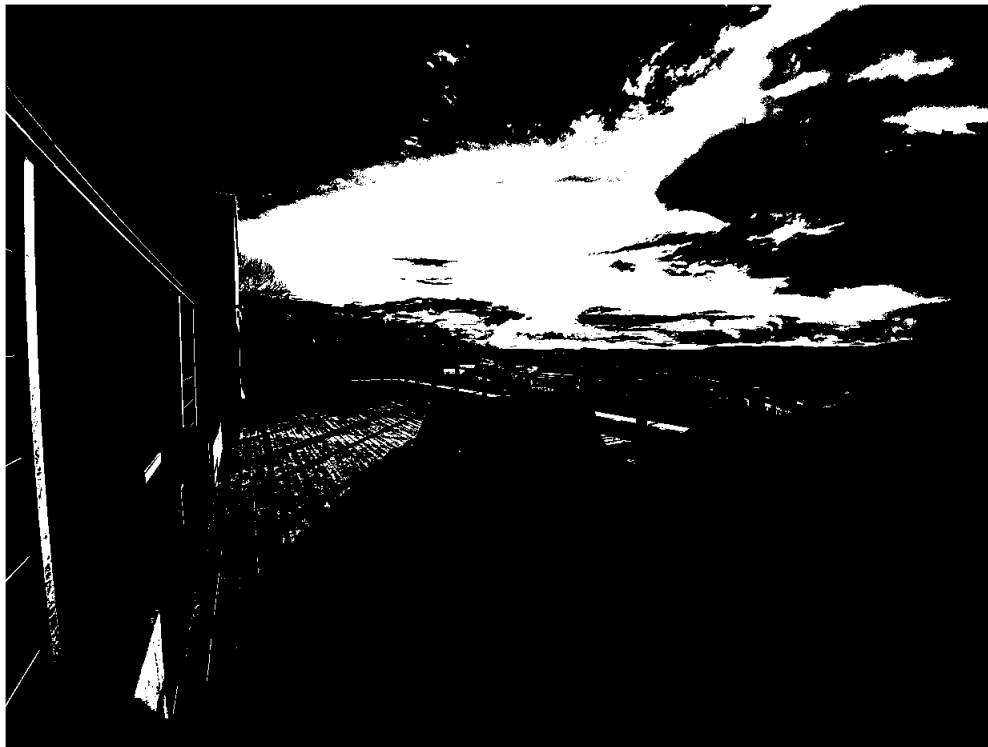


Vedlegg 7 til sak 10. Oppgradering med møbler på takterassene





Vedlegg 8 til sak 10. Oppgradering med møbler på takterassene



Sak 11

### **Bygge ut våre takterrasser.**

**Forslag fremmet av:** Seksjonsnr. 149, Veronika og Jan Åge Andersson, Seksjonsnr. 276, Robert Valdal, Seksjonsnr. 279, Andre Aasheim, Seksjonsnr. 278, Carl Christian Jaeger og Mari Dalaker

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

Vi vil gjerne undersøke muligheten for å kunne bygge ut våre takterrasser. Dette er sameiets fellesareal, og vi må i så fall kjøpe dette arealet av sameiet.

Dette er areal som det er lite sannsynlig at sameiet har noe bruk for, i og med at ingen andre enn vi som bor i akkurat disse 4 leilighetene kommer seg ut på det arealet. En eventuell utvidelse av disse terrassene vil heller ikke være til sjenanse for andre beboere i sameiet. Arealet som vi ønsker å utvide ligger vendt bort fra sameiets område, mot veien i Toftes gate.

Dersom vi får tillatelse til å utvide terrassene vil selvsagt arbeidet bli utført av fagfolk slik at jobben blir gjort forsvarlig, og etter de retningslinjer som foreligger.

De leilighetene dette gjelder er, og jeg legger ved bilder tilhørende hver leilighet:

#### **Styrets innstilling**

Styret minner om at sak om utvidelse av seksjon ved kjøp av takareal ble nedstemt på ekstraordinært årsmøte den 15.3.21.

Styret mener at forhold til naboer og omkringliggende seksjoner ikke er tilstrekkelig kartlagt i saken. Styret er bekymret for at naboene vil oppleve ulemper som følge av tiltaket.

Vi bor tett med en høy utnyttelsesgrad på et relativt lite areal. Det vil øke tetthetsgraden i sameiet om en åpner for slike tiltak. Styret ser verdi i at takene forblir fellesarealer istedenfor en ytterligere fortetting.

Våre tak blir hvert år sjekket av takspesialister slik at en tidlig kan oppdage og reparere skader. Det er i tillegg sluk, mange av de med varmekabler som må etterses jevnlig hele året. På grunn av lekkasjeprosblematikk mv. er det viktig at disse slukene ikke tettes igjen, spesielt viktig er dette ved mye nedbør eller når det frost. Skulle det komme en vinter med store snømengder, må en også vurdere om en må fjerne den tunge snøen på våre flate tak. Det å legge private terrasser over felles tak, vil redusere muligheten for en god kontroll og tilsyn av sameiet.

Sameiet kan få bruk for felles tak i fremtiden, og det er uheldig om en skulle miste denne muligheten. Det kan blant annet være aktuelt å installere solcellepaneler for å redusere sameiets strømkostnader samt redusere det miljømessige fotavtrykket. Solcellepaneler har falt drastisk i pris de siste årene, i takt med at bruken av slike paneler øker. I tillegg kan det være aktuelt å anlegge grønne tak for å minimalisere overvannsproblematikk, osv.

Overordnet er styret skeptisk til å tillate privatisering av takarealene i sameiet, ettersom dette kan gi presedensvirkninger mht. senere tilsvarende søknader.



Et vedtak i saken vil kreve 2/3 flertall og styret anbefaler årsmøtet å stemme nei til forslaget.

**Forslag til vedtak**

Bygge ut våre takterrasser

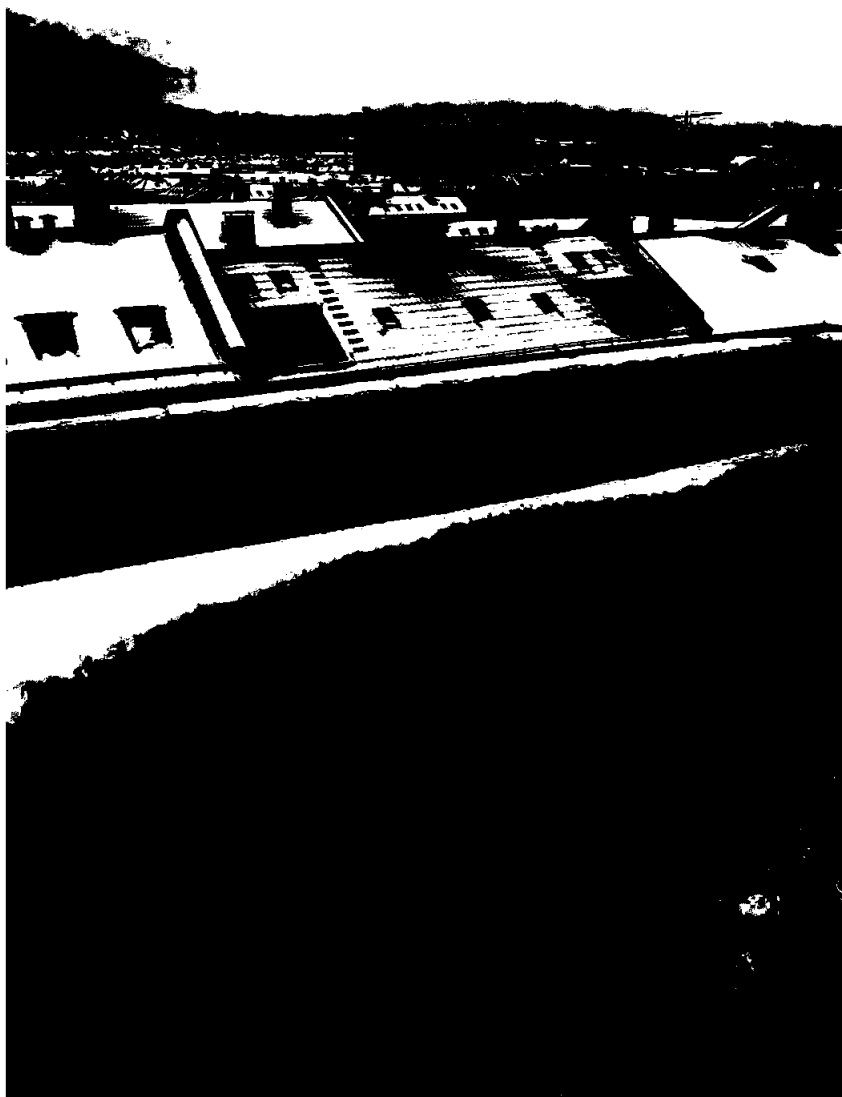
**Vedlegg**

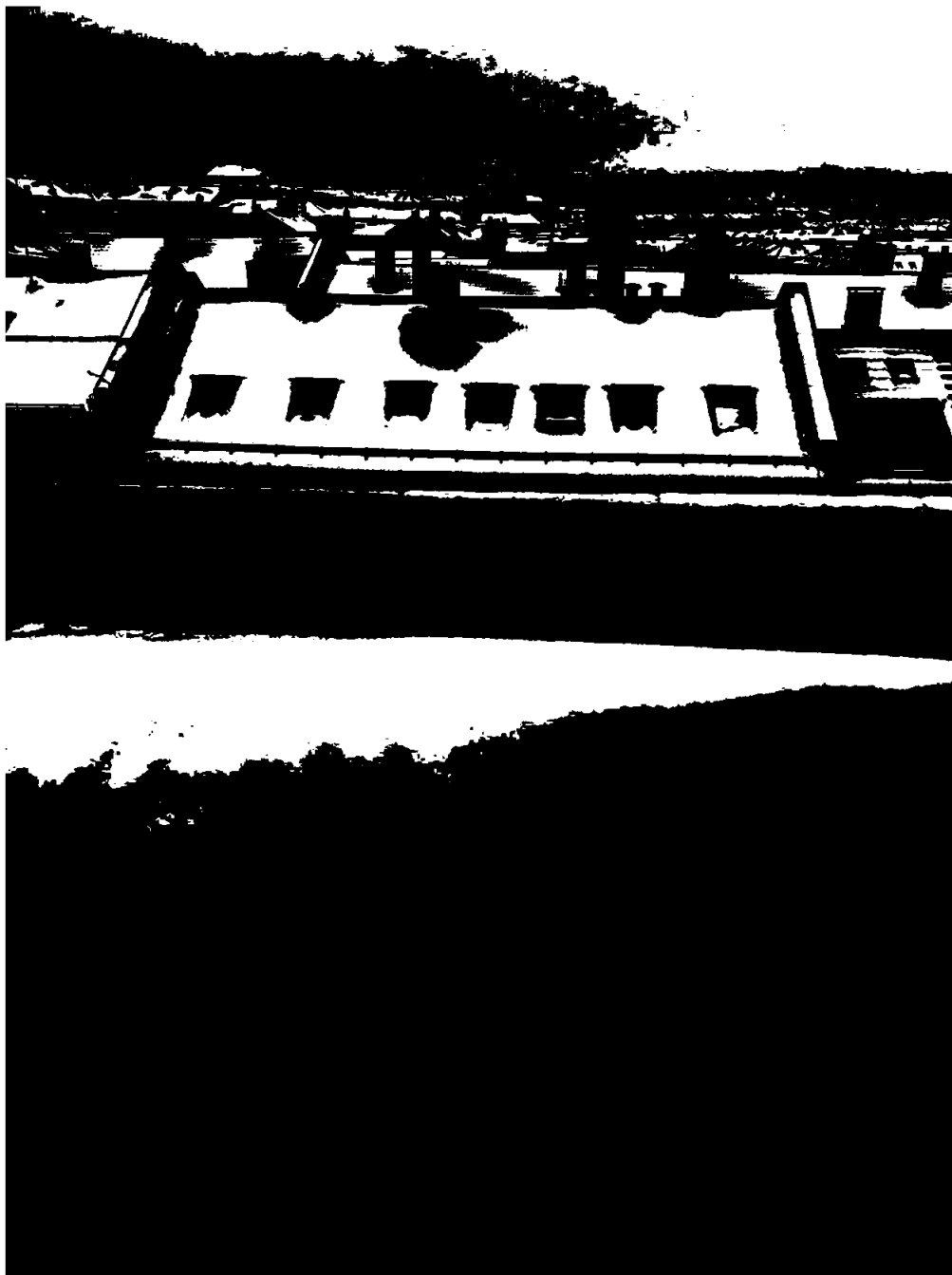
1. 5917\_Forslag - bygge ut våre takterrasser.pdf



- Seksjonsnr. 149, Veronika og Jan Åge Andersson

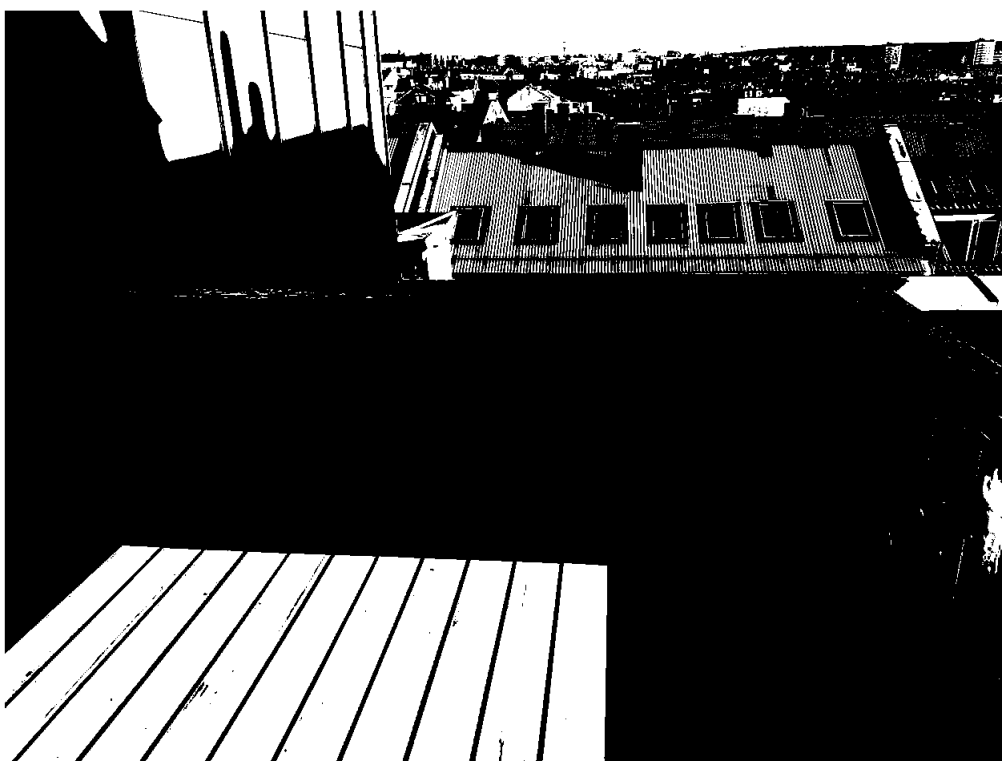
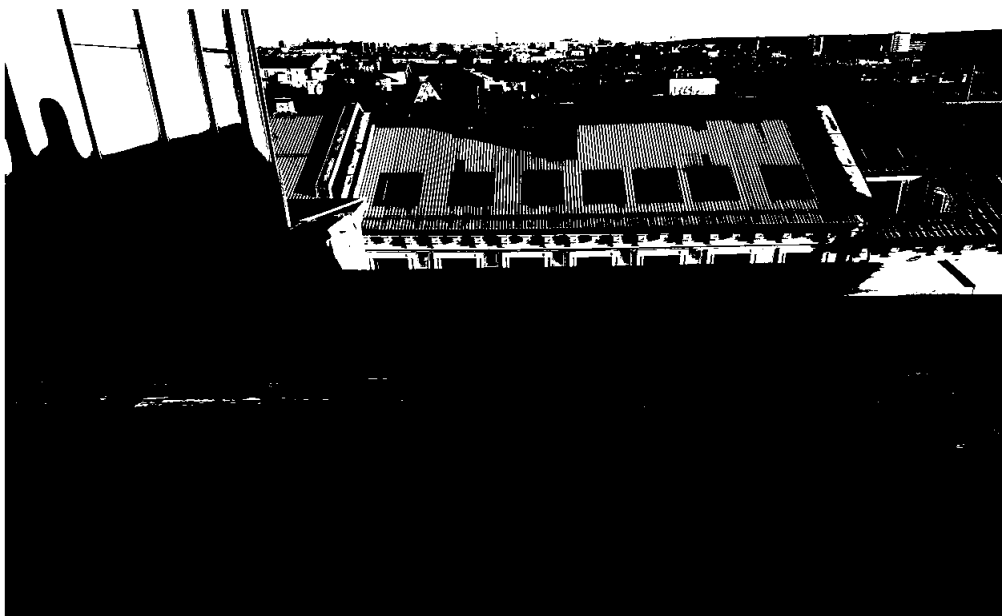








- Seksjonsnr. 276, Robert Valdøl





- Seksjonsnr. 279, Andre Aasheim





- Seksjonsnr. 278, Carl Christian Jaeger og Mari Dalaker



6



Sak 12

## **Valg av tillitsvalgte**

### **Roller og kandidater**

#### **Valg av 3 Styremedlem** Velges for 2 år

**Anna Maria Dahlgren**

Sitter i dag i styret og ønsker gjenvalg

**David Bohlin**

Sitter i dag i styret og ønsker gjenvalg

**Mona Kleven Lauritzen**

#### **Valg av 2 Varamedlem** Velges for 1 år

**Christoffer Borgenvik**

Sitter idag i styret og ønsker gjenvalg

**Pekka Akseli Salo**

### **Vedlegg**

1. Forslag nytt styre Ringnes Park 2021.pdf

**Nytt styre****Styreleder**

Marianne Husum                      Thorvald Meyers Gate 8                      Valgt til 2022

**Styremedlem**

**Mona Kleven Lauritzen**                      Sannergata 6E                      *Ny*  
**Anna Maria Dahlgren**                      Toftes Gate 23                      *Gjenvalg*  
**David Bohlin**                      Thorvald Meyers Gate 10                      *Gjenvalg*  
**Jonny Roy M. Svensson**                      Toftes Gate 11 A                      Valgt til 2022  
**Hans Olav Velle**                      Toftes Gate 13 A                      Valgt til 2022

**Varamedlem**

**Christoffer Borgenvik**                      Toftes Gate 13 A                      *Gjenvalg*  
**Pekka Akseli Salo**                      Toftes gate 15B                      *Ny*

**Valgkomite**

**Shahram Ariafar**                      Toftes gate 13D                      *Gjenvalg*  
**Arnt S Eilertsen**                      Thorvald Meyers gate 8                      *Ny*  
**Kenneth Johansen**                      Toftes gate 15B                      *Ny*  
**Daniel Kendrick**                      Thorvald Meyersgate 16A                      *Ny*



Sak 13

## **Valgkomite**

### **Roller og kandidater**

**Valg av 4 Valgkomite** Velges for 1 år

**Arnt S Eilertsen**

**Daniel Kendrick**

**Kenneth Johansen**

**Shahram Ariafar**

Sitter idag i valgkomiteen og ønsker gjenvalg



## 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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