



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 890 086 802
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ENEBAKKVEIEN 17
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2016 - 31.12.2016

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: Ida Erlandsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.12.2016

Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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, 20.11.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		657 304	453 600
Sum inntekter		657 304	453 600
Kostnader			
Lønnskostnad		13 350	14 833
Annen driftskostnad		547 218	353 778
Sum kostnader		560 568	368 611
Driftsresultat		96 736	84 989
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		814	761
Sum finansinntekter		814	761
Annen finanskostnad		32 780	40 666
Sum finanskostnader		32 780	40 666
Netto finans		-31 966	-39 905
Ordinært resultat før skattekostnad		64 770	45 084
Ordinært resultat etter skattekostnad		64 770	45 084
Årsresultat		64 770	45 084
Totalresultat		64 770	45 084
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		64 770	45 084
Sum overføringer og disponeringer		64 770	45 084



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
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			
Kundefordringer		46 176	
Andre fordringer		75 398	63 440
Sum fordringer		121 574	63 440
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		305 860	295 825
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		305 860	295 825
Sum omløpsmidler		427 434	359 266
SUM EIENDELER		427 434	359 266

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		388 435	453 205
Sum opptjent egenkapital		-388 435	-453 205
Sum egenkapital		-388 435	-453 205
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		689 652	773 188
Sum annen langsiktig gjeld		689 652	773 188
Sum langsiktig gjeld		689 652	773 188
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		164	188
Leverandørgjeld		80 962	4 833
Skyldige offentlige avgifter		1 833	1 833
Annen kortsiktig gjeld		43 257	32 429
Sum kortsiktig gjeld		126 216	39 283
Sum gjeld		815 868	812 471
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		427 434	359 266



Til seksjonseierne i Sameiet Enebakkveien 17

Velkommen til sameiermøte torsdag 20. april 2017 kl. 18:00 i Enebakkveien 17 a, hos Johan Karlsson i 5.etg.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Enebakkveien 17 det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til sameiermøte

**Ordinært sameiermøte i Sameiet Enebakkveien 17
avholdes:
Torsdag 20. april 2017 kl. 18:00 i Enebakkveien 17 a,
hos Johan Karlsson i 5.etg.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSBERETNING FOR 2016

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Interesse av boder på loft.
- B) Renovere trappeoppgangen.
- C) Nye entrédører i trappeoppgang.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 28.3.2017
Styret i Sameiet Enebakkveien 17

Johan Karlsson /s/

Marius Drevland /s/

Mona Hommersand /s/



ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Johan Karlsson	Enebakkveien 17 A	2016 - 2017
Styremedlem	Marius Drevland	Enebakkveien 17 B	2015 - 2017
Styremedlem	Mona Hommersand	Enebakkveien 17 A	2015 - 2017
Varamedlem	Grete Bro Thuestad	Enebakkveien 17 B	2016 - 2017
Varamedlem	Fredrik Westby	Vetlandsveien 97 C	2016 - 2017

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Enebakkveien 17

Sameiet består av 15 seksjoner.

Sameiet Enebakkveien 17 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 890086802, og ligger i bydel 13 Østensjø i Oslo kommune.

Adresse: Enebakkveien 17 A og B

Gårds- og bruksnummer: 232 / 57

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.

Sameiet Enebakkveien 17 har ingen ansatte.

Regnskap-og forvaltning og revisjon

Regnskap-og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

Vi har haft en utfodring med brann og redningsetaten som har kræft att vi har vart tvungna att fixa i vissa saker.

1. Vi har bytt ingångsdörrar i alla lägenheter.
2. Vi måste male undersidan av trappan i bägge trappuppgångarna med brandsäkerhet maling. Det jobbar vi med nu.
3. Är problem i näringssektionen i huset som också jobbas med nu.

Både 2 och 3 hoppas vi är löst fortlöpande.

Vi har också jobbat med nytt lys i båda trappuppgångarna som vi också ser en lösning på snart.

Vi har även tittat på att höja felleskostnaderna.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 657 304,-.

Dette er kr 203 304,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak «Andre inntekter» som består av kapitalinnhentning fra seksjonseierne til bytte av alle inngangsdører.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 560 568,-.

Dette er kr 153 768,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak utskiftning av inngangsdører som det ikke var budsjettert med.

Resultat

Årets resultat på kr 64 770,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2016.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2016 var kr 301 217,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2017".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har ikke budsjettet med endring i de kommunale avgiftene for 2017.

Energikostnader

I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med samme energikostnader som for 2016.

Forsikring

Forsikringspremien for 2017 har økt med ca. kr 5 000,-.

Lån

Sameiet Enebakkveien 17 har lån i OBOS med flytende rente som p.t. er på 4,35%. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)

Driftskonto 0,15 % p.a.

Sparekonto 0,65 % p.a.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2017.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 28.3.2017

Styret i Sameiet Enebakkveien 17

Johan Karlsson /s/

Marius Drevland /s/

Mona Hommersand /s/



Til Sameiermøtet i Sameiet Enebakkveien 17

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Enebakkveien 17s årsregnskap som viser et overskudd på kr 64 770. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2016, 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 avhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjettallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

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

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av mistligheter eller utslüskede feil.

PricewaterhouseCoopers AS, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerelskap



Uavhengig revisors beretning - 2016 - Sameiet Enebakkveien 17

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 revisjons praksis i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

(2)



Uavhengig revisors beretning - 2016 - Sameiet Enebakkveien 17

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 4. april 2017
PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønner
Statsautorisert revisor

**7232 - SAMEIET ENEBAKKVEIEN 17****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	453 600	453 600	454 000	454 000
Andre inntekter	3	203 704	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		657 304	453 600	454 000	454 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 650	-1 833	-1 800	-1 800
Styrehonorar	5	-11 700	-13 000	-13 000	-13 000
Revisjonshonorar	6	-3 375	-5 750	-5 000	-5 000
Forretningsførerhonorar		-39 420	-38 375	-40 000	-43 000
Konsulenthonorar	7	-13 725	-13 958	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-245 724	-30 371	-60 000	-105 200
Forsikringer		-80 007	-99 799	-105 000	-85 000
Kommunale avgifter	9	-97 039	-94 513	-98 000	-97 039
Energi/fyring		-11 057	-10 006	-10 000	-10 000
Kabel-/TV-anlegg		-34 571	-33 630	-35 000	-35 000
Andre driftskostnader	10	-22 301	-27 377	-29 000	-23 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-560 568	-368 611	-406 800	-423 539
DRIFTSRESULTAT		96 736	84 989	47 200	30 461
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	814	761	1 300	0
Finanskostnader	12	-32 780	-40 666	-36 000	-29 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-31 966	-39 905	-34 700	-29 000
ÅRSRESULTAT		64 770	45 084	12 500	1 461
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		64 770	45 084		

**7232 - SAMEIET ENEBAKKVEIEN 17****BALANSE**

	Note	2016	2015
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		70	2 819
Kundefordringer		46 176	0
Kortsiktige fordringer		75 328	60 621
Driftskonto OBOS-banken		305 796	295 761
Innestående i andre banker		64	64
SUM OMLØPSMIDLER		427 434	359 266
SUM EIENDELER		427 434	359 266
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-388 435	-453 205
SUM EGENKAPITAL		-388 435	-453 205
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	689 652	773 188
SUM LANGSIKTIG GJELD		689 652	773 188
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 017	19 189
Leverandørgjeld		80 963	4 833
Skyldig til offentlige myndigheter	15	1 833	1 833
Påløpte renter		164	188
Annen kortsiktig gjeld	16	13 240	13 240
SUM KORTSIKTIG GJELD		126 217	39 283
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		427 434	359 266
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 28.3.2017,

STYRET I SAMEIET ENEBAKKVEIEN 17

Johan Karlsson /s/

Marius Drevland /s/

Mona Hommersand /s/

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

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	453 600
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	453 600

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Diverse	182 904
LEKASJ	20 800
SUM ANDRE INNTEKTER	203 704

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 650
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 650

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 2015/2016, og er på kr 11 700

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 375

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Andre konsulentonorarer	-13 725
SUM KONSULENTHONORAR	-13 725

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-225 335
Drift/vedlikehold VVS	-3 077
Drift/vedlikehold elektro	-6 474
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 724
Kostnader dugnader	-114
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-245 724

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-47 388
Feieavgift	-2 645
Renovasjonsavgift	-47 006
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-97 039

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lyspærer og sikringer	-180
Renhold ved firmaer	-19 320
Trykksaker	-236
Porto	-390
Bank- og kortgebyr	-2 175
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-22 301

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	506
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	308
SUM FINANSINNTEKTER	814

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken	-32 780
SUM FINANSKOSTNADER	-32 780

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 4,35 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2013	-969 711
Nedbetalt tidligere	196 523
Nedbetalt i år	83 536
	-689 652
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-689 652

NOTE: 15**SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER**

Skyldig arbeidsgiveravgift, vedr. styrehonorar i note 16	-1 833
SUM SKYLDIG OFFENTLIGE MYNDIGHETER	-1 833

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt styrehonorar tidligere år	-13 000
Avsluttet bankkonto i Nordea, kt nr 6067.05.31727	-240
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-13 240



5. INNKOMNE FORSLAG

- A. Intresse av bodar på loft.
- B. Renovera trappuppgångarna.
- C. Nya entrédörrar trappuppgång.



Orientering om sameiets drift

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1213859. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om 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.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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



Vedtekter
for
Boligsameiet
Enebakkveien 17

Fastsatt i konstituerende sameiemøte den 29.04.2003. Revidert i sameiermøte 09.06.2005, 29.04.2008 og 30.03.2009.

§ 1. Navn og formål.

Sameiets navn er Enebakkveien 17.

Sameiets formål er å administrere og sikre eiernes fellesinteresse i eiendommen Enebakkveien 17 i Oslo i overensstemmelse med disse vedtekter og lov om eierseksjoner.

§ 2. Oppdeling, rettigheter og forpliktelser.

Eiendommen, gnr. 232, bnr. 57 i Oslo er oppdelt i 12 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner, i alt 15 seksjoner.

For hver eierseksjon er fastsatt en sameiebrøk som svarer til seksjonens andel av bruksenhetens areal.

Eierbrøken for næringsseksjonene (kjellerboder - lager) skal være lavere enn deres forholdsmessige andel av bruksenhetens areal.

Sameiernes rettigheter og forpliktelser er regulert av lov om eierseksjoner og disse vedtekter. Hver enkelt sameier svarer for sameiets driftsutgifter, jfr. § 3, i forhold til sin sameiebrøk, eller i henhold til annen avtale.

Ved salg av næringsseksjon har sameiet forkjøpsrett, men må da betale samme pris som høyeste bud. Fristen for å bruke forkjøpsretten er 14 dager fra styret blir orientert om salget.

§ 3. Fellesutgifter.

De årlige felles driftsutgifter for eiendommen, så som offentlige avgifter, gårdslys og annen felles strøm, til vedlikehold av felles anlegg, forsikring, honorar til forretningsfører og revisor etc. fordeles på seksjonene etter sameiebrøken, eller likt mellom seksjonene eller etter annen avtale, og kan av styret kreves innbetalt forskuddsvis hver måned.

Dersom en sameier driver eller iverksetter en virksomhet som medfører særlig høye fellesutgifter, kan sameiemøtet vedta at vedkommende skal bære en større andel av utgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

Dersom en sameier ved brudd på myndighetskrav, vedtekter, husordensregler eller avtale med sameiet påfører styret kostnader eller arbeid, kan sameiet kreve dette dekket av sameieren. For arbeid utført av styrets medlemmer betaler seksjonseier 10 % av seksjonens, evt. av den



dyreste av flere seksjoners, fellesutgifter per time medgått tid. Det kreves styrevedtak for å kunne fakturere en seksjonseier for styrehonorar.

Styret fastsetter gebyrer til dekning av utgifter for notering ved eierskifter, utleier m.m.

Kostnader som knytter seg til den enkelte bruksenhet skal fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

På sameiemøtet kan det likeledes vedtas at sameierne etter sameiebrøken må betale inn et engangsbeløp til dekning av særskilte omkostninger.

§ 4. Vedlikehold, forsikringer.

Styret påser at eiendommen blir forsvarlig vedlikeholdt og behørig forsikret.

Sameierne er selv ansvarlig for alt vedlikehold innenfor sin seksjon. Dette omfatter også dører og vinduer bortsett fra utvendig maling som ved behov besørges av sameiet. Endringer på fasaden er ikke tillatt uten etter samtykke fra sameiet.

Ved brann eller annen ødeleggelse skal erstatningssummen benyttes til gjenoppføring av bebyggelsen på eiendommen. Sameieandelene i eiendommen skal fordeles på samme måte som tidligere. Dog kan sameiemøtet med 2/3 flertall beslutte ikke å gjenoppbygge bebyggelsen.

§ 5. Husordensregler. Overdragelse.

Som husordensregler gjelder de regler sameierne til enhver tid bestemmer. Frem til sameiet måtte ha bestemt andre husordensregler, gjelder Oslo Huseierforenings standard husordensregler.

Styret kan fastsette gebyrer i forbindelse med eierskifte, fremleie og lignende.

§ 6. Mislighold.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende pålegges å flytte og selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven §§ 26 og 27.

§ 7. Pantesikkerhet.

Som sikkerhet for sameiernes økonomiske forpliktelser overfor sameiet har sameiet fullmakt til å utsende en 1. prioritets pantobligasjon i hver seksjon stor kr 20 000,-.

Det kan utstedes obligasjoner som deponeres hos sameiets bankforbindelse eller den styret utpeker. Obligasjonene kan benyttes som sikkerhet for sameiets låneopptak og sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Sameiemøtet kan med alminnelige flertall beslutte endringer i pantesikkerhetens størrelse.

§ 8. Sameiernes årsmøte.



Sameiets øverste organ er sameiemøtet. Hvert år avholder sameierne ordinært sameiemøte innen utgangen av april måned.

Det ordinære sameiemøtet skal behandle årsrapport, regnskap, samt saker som nevnt i innkallelsen til møtet. Sameiets styre, jf. § 9, utferdiger innkallelsen.

Ekstraordinært sameiermøte kan innkalles av styret. Styret skal innkalle til møte dersom minst 10 % av sameierne, dvs. minst 2 sameiere, skriftlig krever det og samtidig oppgir de saker som ønskes behandlet.

Innkallingen til ordinært sameiermøte skal meldes skriftlig med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte skjer på samme måte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Sameiet skal ha ekstern regnskapsfører eller revisor.

Hver sameier har 1 stemme for hver seksjon de eier. Beslutninger fattes med simpelt flertall, med mindre eierseksjonsloven foreskriver annet flertall. Sameier kan møte og avgi stemme ved fullmektig som må legge frem skriftlig fullmakt.

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder.

§ 9. Styret.

Sameiet ledes av et styre på minst tre medlemmer. Styrets leder velges særskilt. For øvrig konstituerer styret seg selv. Alle styremedlemmer må være sameiere. Det kan også velges varamedlemmer til styret.

Styrets medlemmer velges på det ordinære sameiermøtet, med mindre spesielle forhold gjør det nødvendig eller ønskelig med valg på ekstraordinært sameiermøte.

Funksjonstiden for styrets medlemmer og varamedlemmer er to år, men gjenvalg kan finne sted.

Sameiermøtet fastsetter godtgjørelse til styrets medlemmer og varamedlemmer.

§ 10.

Styret forplikter sameiet ved underskrift av lederen og ett styremedlem i fellesskap. Styret er underlagt sameiermøtets vedtak og direktiver. Styret skal forelegge på sameiermøtet alle saker av vesentlig betydning. Styret er bemyndiget til alt som vedrører den daglige drift av sameiet. Styret ansetter forretningsfører og fastsetter godtgjørelse for denne. Likeledes ansetter styret vaktmester og bestemmer dennes arbeidsavtale.

§ 11. Endringer i vedtektene.

Endringer i nærværende vedtekter kan bare skje etter beslutning på sameiermøte med 2/3 flertall.



Husordensregler
for
Sameiet
Enebakkveien 17

Fastsatt av styret 4. april 2007.

Bruk av boligen

- Enebakkveien 17 er et sameie hvor de enkelte eierne er ansvarlige for at eiendommen holdes i god stand og at sameiets omdømme er det beste. Eieren er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av husstandsmedlemmer, framleietakere og gjester. Leilighetene må ikke brukes slik at det sjenerer andre.
- Husordensreglene inneholder ikke bare plikter, men skal også sikre de enkelte eierne orden, ro og hygge i hjemmet.

Nattero

Det skal være ro i leiligheter og fellesarealer i tidsrommet mellom kl. 23.00 og 07.00. Det må tas hensyn til andre beboere ved oppussing av leilighetene og annen særlig støyende virksomhet. Naboene bør varsles, og styret skal alltid informeres.

Søppel

- Husholdningsavfall skal pakkes godt inn og legges i de store søppelkassene.
- Det skal bare kastes papir og papp i papircontainere. Pappesker skal brettes sammen.
- Avfall fra oppussing og større gjenstander må den enkelte selv levere til det offentlige søppelmottaket, og det skal ikke hensettes i bakgården. Det er gratis levering på Brobekk. Styret vil få slikt avfall levert for den ansvarliges regning dersom det blir stående lenge i bakgården.
- Glass og annet spesialavfall skal leveres til mottaksstasjon.
- Papir og annen søppel skal ikke kastes på gulvet i oppgangene eller i bakgården.

Inneklima og miljø

Lufting skal skje gjennom avtrekksvifte og vinduer, ikke gjennom entrédørene. Det er påkrevd med bruk av avtrekksvifte ved matlaging. Hvis vifte mangler, skal dette installeres. Matos som er til sjenanse for andre beboere skal ikke forekomme.

Lagring

- Barnevogner og sykler skal plasseres slik at de ikke er i veien for andre beboere.
- Barnevogner som ikke er i daglig bruk kan plasseres i fellesbod i kjelleren.
- Bakgården skal ikke benyttes til lagring av personlige eiendeler, med unntak av sykler.

Låsing av dører

Utgangsdørene til oppgangene og kjelldørene skal holdes låst til enhver tid.

Fasadeendring

- Bygningen i Enebakkveien 17 står på Byantikvarens gule liste, og bygningsmessige endringer av fasaden er ikke tillatt.
- Fasadeendringer som er foretatt i strid med dette kan styret kreve satt tilbake til opprinnelig stand i løpet av to uker. Styret har rett til å igangsette omgjøring dersom eier selv ikke har



gjort det innen fristens utløp. Kostnadene for arbeidet med omgjøring vil i så tilfelle bli krevd dekket av seksjonseier.

- Utvendig montering av markiser, gitter foran vinduer, parabolantenner, reklameskilt og lignende er ikke tillatt uten styrets skriftlige godkjenning. Gjenstander som er montert uten slik godkjenning kan bli fjernet av styret uten forhåndsvarsel.

Brannsikkerhet

- Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlig materiale i fellesarealene.
- Røyking eller annen bruk av åpen ild er ikke tillatt i oppgangene eller i kjelleren.
- I henhold til brannforskriftene skal det være installert røykvarsler og brannsløkkingsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer. Styret kan kreve tilgang til å kontrollere brannanlegg og brannutstyr i leilighetene ved hjelp av en kyndig person.
- I henhold til brannforskriftene skal det være full framkommelighet i oppgangene. Det er derfor ikke tillatt å plassere barnevogner, sykler eller andre gjenstander som hindrer beboerne i å komme ut eller brannvesenet å komme inn i oppgangene.

Husdyr

- Almennelige husdyr er tillatt uten styrets godkjenning.
- Det er seksjonseiers ansvar å sørge for at husdyrene ikke er til sjenanse for naboene.

Innbetaling av fellesutgifter

- Fellesutgifter skal betales månedlig til sameiets driftskonto, konto nr. 6067 05 31727, helst den 1. i hver måned. For styret er det enklest å holde kontroll på innbetaling av fellesutgifter dersom det legges inn som fast trekk. Det er fint om seksjonseiers navn og seksjonsnr. tas inn som følgetekst.
- Dersom fellesutgifter regelmessig blir betalt for sent, vil styret ta dette opp med den enkelte seksjonseier, og deretter sende samlefaktura på det utestående beløpet. I alvorlige tilfeller vil det bli lagt til forsinkelsesrenter, og ved purring et purregebyr på 100 kr.

Klage på naboers brudd på husordensreglene

- Klager skal leveres skriftlig eller på e-post til styret. Det er en fordel om den som klager skriver hva det klages på, om det er tatt kontakt med den det klages på, hvilken bestemmelse i husordensreglene klager mener er overtrådt og hvilken løsning som ønskes.
- Klager skal oppgi navn til styret. Dersom klager ønsker å være anonym overfor den det klages på, må det gis klar beskjed om dette til styret.
- Styret vil ta opp saken med den det klages på, og behandle saken i styremøte. Både den som klager og den det klages på vil få en skriftlig uttalelse fra styret om saken.

Overtredelse

Overtredelse av husordensreglene vil medføre sanksjoner og krav om forbedring. I svært alvorlige tilfeller kan styret kreve tvangsfravikelse av seksjonen.