



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 987 739 711  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET RIS SKOLEVEI 13/15  
Forretningsadresse: v/Sebra Forvaltning AS  
Gladengveien 1  
0661 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: Gitte Iren Brandal  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.03.2017

### 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, 25.08.2019



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		898 797	757 613
<b>Sum inntekter</b>		<b>898 797</b>	<b>757 613</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad			-78 819
Annen driftskostnad		1 465 008	1 004 206
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 465 008</b>	<b>925 387</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-566 211</b>	<b>-167 774</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	1	8 520	7 749
Annen finansinntekt		8 643	18 848
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>17 162</b>	<b>26 597</b>
Annen finanskostnad	6		68
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>68</b>
<b>Netto finans</b>		<b>17 162</b>	<b>26 529</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	7	<b>-549 049</b>	<b>-141 245</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-549 049</b>	<b>-141 245</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-549 049</b>	<b>-141 245</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-549 049</b>	<b>-141 245</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-549 048	-141 245
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-549 048</b>	<b>-141 245</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		949	949
Andre fordringer		70 363	78 534
Sum fordringer		71 312	79 483
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		883 252	1 392 976
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		883 252	1 392 976
Sum omløpsmidler		954 564	1 472 459
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>954 564</b>	<b>1 472 459</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
<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		870 740	1 419 789
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>870 740</b>	<b>1 419 789</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>870 740</b>	<b>1 419 789</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<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		42 280	23 755
Annen kortsiktig gjeld		41 544	28 915
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>83 824</b>	<b>52 670</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>83 824</b>	<b>52 670</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>954 564</b>	<b>1 472 459</b>



## Registreringsblankett

Denne blanketten fylles ut og leveres ved oppmøte.

Ordinært sameiermøte 7. mars 2017 i Sameiet Ris Skolevei 15.

Seksjonseier: \_\_\_\_\_ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonsnummer: \_\_\_\_\_

---

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å møte på sameiermøtet, kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at fullmektig ikke kan få bundet fullmakt, det vil si at man instruerer fullmektigen i hvilken standpunkt han skal ta i saker som behandles. Slike fullmakter vil ikke bli godkjent.

### FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....  
(Seksjonseiers underskrift)

.....  
(Dato)





## **INNKALLING TIL SAMEIERMØTE 2017**

Ordinært sameiermøte i Sameiet Ris Skolevei 13/15, avholdes tirsdag 7. mars 2017, kl. 18.00, på Vinderen Frivillighetssentral, Ris Skolevei 14. Det vil bli avholdt beboermøte rett etter at ordinært sameiermøte er avholdt.

---

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

### **1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder
- B) Valg av referent, samt en eller to personer til å underskrive protokollen.
- C) Opptak av navnefortegnelse.
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn og godkjenning av dagsorden.

### **2. ÅRSBERETNING FOR 2016**

### **3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016**

Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen.

### **4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR**

### **5. INNKOMNE FORSLAG**

- 1. Forslag til endringer i vedtektene salg av p-plass. Vedlegg 1
- 2. Forslag til særskilte vedlikeholdstiltak. Vedlegg 2
- 3. Forslag til opplegg for navneskilt Vedlegg 3
- 4. Forslag til opplegg for elbiler Vedlegg 4

### **6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlem for 2 år

**Oslo, 16.02.17**

**Styret i Sameiet Ris Skolevei 13/15**

**Hallvard Lunde/s/**

**Elisabeth Marheim/s/**

**Gudbrand Bakken/s/**

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



## ÅRSBERETNING FOR 2016

### 1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært sameiermøte den 8. mars 2016 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

#### STYRET:

Leder:	Hallvard Lunde
Styremedlem:	Elisabeth Marheim
Styremedlem:	Gudbrand Bakken
Varamedlem:	Lisett Warming
Varamedlem:	Harald Hovde

#### VALGT:

2015 (2 år)
2016 (2 år)
2015 (2 år)
2015 (2 år)
2016 (2 år)

### 2. GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

#### TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Sameiets styre består av 2 kvinner og 3 menn.

Sameiet er positiv til likestilling og tar sikte på at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet har ingen ansatte.

#### FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Sebra Forvaltning AS.

Sameiets revisor er Revisoren AS.

#### EIENDOMMEN

Sameiet består av 2 hus med til sammen 18 seksjoner, samt en seksjon med 12 garasje plasser.

Sameiets eiendom har gårdsnr. 41 bruksnr. 719. Sameiet er registrert i enhetsregisteret og foretaksregisteret med organisasjonsnummer **987 739 711**. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Sameiet forurensrer ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses normalt for et boligselskap.



## **SAMEIETS LÅN**

Sameiet har ingen låneopptak.

## **VAKTMESTERTJENESTER OG SERVICEAVTALER**

Sameiet har ved utgangen av 2016 avtaler med følgende:

Novak AS (vaktmestertjenester)

Grønt og Rent AS (grøntareal)

Kitty renhold AS (renhold)

Schindler Stahl (heiser)

Alfa Olis AS (gass)

## **HMS**

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriften stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr hvor fordeling av ansvaret er gitt en slik tolkning: boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom ovennevnte punkt i årsberetningen.

## **BRANNSIKRINGSUTSTYR**

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannsløkningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer. I garasjekjeller er det satt opp 2 brannsløkningsapparater som sameiets styre har ansvar for.

## **BREDBÅND, TV OG TELEFONI**

Get's servicetelefon 02123 er åpen kl. 09.00 - 22.00, lørdag/søndag kl. 12.00-20.00, feil kan også meldes på [www.get.no](http://www.get.no).

## **FORSIKRING**

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring, forsikringsnummeret er **76480928**. Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging.



Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre. Egenandelen pr. skade vil i 2017 utgjøre kr 6000,-.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må beboerne straks melde skaden til styret i Sameiet Ris Skolevei 13/15.

Sameiet har i 2016 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr. 7 720,-

## **EIENDELER OG GJELD - OMSETNING OG TAKSTER**

Sameierne får tilsendt skjema med oppstilling over den enkelte seksjons andel av sameiets inntekter, utgifter, gjeld og eiendeler.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt på ligningskontoret.

Omsetning av seksjonene skjer til markedspris. Det finnes ikke takster for seksjonene verken hos styret eller forretningsfører.

## **STYRETS ARBEID**

Ordinært sameiermøte ble avholdt 8. mars 2016. I perioden har det vært avholdt 6 styremøter. I tillegg har styret hatt tett oppfølging på telefon eller via e-post. Det har også vært uformelle møter og "styredugnader" med rydding i fellesbodene og utplanting foran nr. 13.

### **Porttelefonene**

På sameiermøtet ble det vedtatt å anskaffe nye porttelefoner, da det var mye problemer med de opprinnelige telefonene. Nytt porttelefonanlegg ble installert av Datacall AS i løpet av våren og har fungert bra.

### **Terrassene**

På bakgrunn av særskilt tilstandsvurdering, konkluderte sameiermøtet med at alle utvendige terrasser i 2. og 3. etasje må utbedres. Det ble vedtatt å starte opp med fem terrasser der det var behov for å skifte alle flisene. Dette ble utført av murmester Janken Fensholt AS i løpet av våren. Senere har samme firma foretatt ny tilstandsvurdering av de resterende terrassene og konkludert med at flere fliser enn først antatt må skiftes. Styret vil legge frem forslag til oppfølging av terrassearbeidene på sameiermøtet.

Det er ulike måter å utbedre terrassene på. Styret har i den forbindelse akseptert at beboerne kan velge oppgraderte løsninger, mot at de selv betaler for oppgraderingen.

### **Inngangspartiet langs Ris skolevei**

Legging av ny asfalt på stien og planting av hekk utenfor nr 15, ble utført av Uterom AS på vårparten. Kommunen v/Bymiljøetaten satte etterpå opp trær langs Ris skolevei. Dette ble gjort etter søknad fra styret og er en erstatning for den tidligere alléen langs Ris skolevei.

Etter sommerferien ble det satt ned nye planter og busker utenfor nr 13. Dette ble gjort som "styredugnad". Det er også satt opp noen tujaer i svingen, bl.a. for å hindre innsyn fra den nye parkeringsplassen til skolen.



## **Oppfølging av setningsskader etter risting i byggene**

Det har vært rystelser i sameiets bygg i forbindelse med arbeidene på Ris skole (idrettsplassen) og konstatert sprekker i bygget og i fliser og servant på enkelte bad som følge av dette. Styret har gjennomført befaringer med NCC og fulgt opp at skader er blitt reparert. Disse arbeidene ble avsluttet i løpet av høsten.

## **Fellesantenneanlegget (Get)**

Det er gjort avtale med Get for tre nye år. Avtalen gir adgang til 20 faste + 20 valgfrie kanaler og betales gjennom felleskostnadene. Beboere som ønsker å oppgradere TV-tilbudet, må gjøre særskilt avtale med Get om dette.

## **Vaktmester/Renhold/Grøntanlegg**

Driftsavtaler for ovennevnte områder ble inngått i 2014 og 2015. Disse har etter styrets oppfatning fungert tilfredsstillende og det har ikke vært ansett som nødvendig å endre disse.

Garasjeanlegget ble rengjort på vanlig måte av Christiania Vedlikehold AS i løpet av våren. Før jul ble det utført boning av inngangspartiene og trappene av Kitty AS.

## **Heisene**

Service og sikkerhetskontroll utføres av Schindler Stahl Heiser AS to ganger i året. I tillegg gjennomfører kommunen kontroll hvert andre år. Etter besøk av kommunens heiskontroll i høst, ble det påpekt manglende bremsetest i en av heisene, noe som er fulgt opp.

Like før sommerferien var det stopp av heisen i 15C og en omfattende reparasjon med bl.a. skifting av frekvensomformer måtte da gjennomføres.

## **Gassanlegget**

Av sameiets 18 leiligheter, er 15 tilknyttet gassanlegget. Det er avtalt med Alfa Olis AS at det årlig gjennomføres service og kontroll av de enkelte gasspeiser. Det er viktig at den enkelte beboer er tilstede når dette gjøres. Den utvendige gassbeholderen ble kontrollert i sommer med tilfredsstillende resultat.

## **Søppelcontainere**

Det er et stadig problem at søppelcontainerne blir fylt med avfall som ikke skal legges i disse. Dette toppet seg mot jul da kommunen hadde utfordringer med sin søppelinnhenting. Styret har fulgt opp dette løpende både med skriv og med påminnelse til enkelte beboere om å følge husordensreglene.

## **Ytterdører**

Ytterdørene trenger vedlikehold. Ytterdøren i nr. 13 er oljet av styret. Hvis dette viker å være OK, vil øvrige dører bli tatt i 2017.

## **Sameiets økonomi**

Økonomien er som følge av rettsforliket i 2012, tilfredsstillende. Det er avsatt kr 500 000 til særlige utgifter. Dette er fastrentekontoen som ble opprettet i fjor. Fastrentavtalen er ikke fornyet og kontoen har derfor nå samme betingelser som en vanlig sparekonto. Sameiet har i tillegg en sparekonto. Vedlikeholdstiltakene som ble gjennomført i 2016 ble dekket av denne kontoen.

Det er besluttet at fellesutgiftene holdes uendret i 2017.



## **Øvrige styrearbeider**

Øvrige styrearbeider har omfattet løpende oppfølging av økonomi og drift, gassforsyning og avregning av denne, nøkkelrekvisisjoner, mv.

Styret minner om at av sikkerhetsgrunner forestås nøkkelrekvisisjon av styrets leder som formidler til Sebra Forvaltning som har den formelle rekvisisjonsrett. Styrets leder skal også kontaktes ved bestilling av portåpner til garasjen.

## **3. REGNSKAPET FOR 2016**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2016 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Resultatet av driften året 2016 viser et negativt årsresultat på kr 549 049,-, som er noe mindre enn budsjett for 2016.

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Driftsinntektene i 2016 var totalt kr 898 797,-.

Det viser en økning fra budsjett for 2016 på kr 9 550,-. Hovedårsaken til dette er høyere inntekt på garasjeleie og innbetaling strøm EI-bil.

Driftskostnadene i 2016 var totalt kr 1 465 008,-. Dette viser en nedgang fra budsjett for 2016 på kr 36 413,-. Hovedårsaken til dette skyldes for det meste mindre driftskostnader enn budsjettet.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.16 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

## **4. KOSTNADSUTVIKLING**

### **RENTER**

Rentesatsene i DNB pr. den 31.12.2016:

Driftskonto	0,10 % p.a. inntil kr 200 000.
Plasseringskonto	0,50 % på innestående saldo.
Fastrentekonto	1,40 % på innestående saldo til 14. oktober 2016.

### **STRØMPRISENE**

Strømprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskeligere å spå utviklingen i strømprisene.



## **ENERGIMERKING AV BOLIG**

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan sameierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

## **FORSIKRING**

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2017 på ca. 4,2 %.

Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap.

Boligselskapets forsikringspremie blir i tillegg regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

For at sameiet skal motta utbytte må forsikringen være aktiv på generalforsamlingstidspunktet til Gjensidige. Utbyttet utbetalt i 2017 forventes å bli omtrent som utbetalt i 2016.

## **KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgiften er foreslått uendret fra 2016 til 2017.

Vann- og avløpsavgiften er foreslått uendret fra 2016 til 2017.

Feieavgiften og tilsynsgebyret er foreslått uendret fra 2016 til 2017.

## **ØVRIGE KOSTNADER**

Når det gjelder de øvrige kostnadene i budsjettet har styret regnet med en generell prisstigning.

## **5. INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR ÅR 2017**

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i år 2017.

Budsjettet for 2017 ligger vedlagt.

Oversikten er basert på uendrede felleskostnadene i 2017.

Oversikten gir et forventet negativt årsresultat på kr 75 953,-.

I oversikten er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

**Oslo, 16.02.17**

**Styret i Sameiet Ris Skolevei 13/15**

**Hallvard Lunde/s/**

**Elisabeth Marheim/s/**

**Gudbrand Bakken/s/**





---

**Årsoppgjør rapport**

---

**Sameiet Ris Skolevei 1315**

**2016**

---

Sameiet Ris Skolevei 1315 Org.nr. 987739711

---



## Sameiet Ris Skolevei 1315

### Resultatregnskap 2016

	Note	Regnskap 2016	Budsjett 2016	Regnskap 2015
<b>Inntekter:</b>				
Fellesutgifter		852 396	852 283	710 316
Parkering og garasje		44 284	36 964	36 936
Andre inntekter		117	0	10 361
Gass/Olje- ikke til avregning		2 000	0	0
<b>Sum inntekter</b>	<b>1</b>	<b>898 797</b>	<b>889 247</b>	<b>757 613</b>
<b>Kostnader:</b>				
Lønnskostnader		0	0	-78 819
Driftskostnader	2	563 030	631 021	458 096
Vedlikeholdskostnader	3	754 966	734 200	401 786
Honorarer	4	66 469	62 500	67 613
Forsikringer	5	59 883	64 000	61 784
Andre kostnader	6	20 659	9 700	14 927
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 465 008</b>	<b>1 501 421</b>	<b>925 387</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-566 211</b>	<b>-612 174</b>	<b>-167 774</b>
Finansinntekter	7	17 162	25 000	26 597
Finanskostnader		0	0	68
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>		<b>17 162</b>	<b>25 000</b>	<b>26 529</b>
<b>Resultat</b>		<b>-549 049</b>	<b>-587 174</b>	<b>-141 245</b>



## Sameiet Ris Skolevei 1315

### Balanse

	Note	2016	2015
<b>Eiendeler:</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Omløpsmidler:</b>			
Kundefordringer		949	949
Forskuddsbetalte kostnader	8	58 551	54 560
Brenselregnskap		11 812	23 974
Bank	9	883 252	1 392 976
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>954 564</b>	<b>1 472 459</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>954 564</b>	<b>1 472 459</b>
<b>Egenkapital og gjeld:</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital	10	870 740	1 419 789
Periodens resultat		0	0
<b>Sum egenkapital</b>		<b>870 740</b>	<b>1 419 789</b>
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld	11	42 280	23 755
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 433	28 915
Annen kortsiktig gjeld		13 111	0
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>83 824</b>	<b>52 670</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>954 564</b>	<b>1 472 459</b>
<b>Arbeidskapital:</b>			
Omløpsmidler		954 564	1 472 459
Kortsiktig gjeld		83 824	52 670
<b>Sum Arbeidskapital</b>		<b>870 740</b>	<b>1 419 789</b>

Oslo, 16.02.2017  
Styret for Sameiet Ris Skolevei 1315

Hallvard Lunde/s/  
Styreleder

Gudbrand Bakken/s/  
Styremedlem

Elisabeth Marheim/s/  
Styremedlem



---

## Noter til regnskapet

---

Regnskapet for 2016 består av resultatregnskap, balanse og notepplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en idcell andel for den enkelte seksjonsleier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### Ansatte

Det er ingen ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenstepensjon -OTP.

### Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvare årrets endring i egenkapitalen.

### Inntekter

Fellesutgiftene er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

## INNLEDNING

Sameiet består av 19 seksjoner, av disse er 18 boligseksjoner og 1 garasjeeksjoner.

### Note 1 Driftsinntekt

Fellesutgifter	852 396
Parkering og garasje	44 284
Andre inntekter	117
Gass/olje - ikke til avregning	2 000
<b>Sum inntekter</b>	<b>898 797</b>



## Note 2 Driftskostnader

Gressklipping	56 285
Kabel-TV, antenneavlegg	48 203
Leie lokaler	36 000
Matteleie	11 700
Offentlige avgifter	138 508
Renhold	69 875
Snøbrøyting	2 925
Strøm/nettleie	117 188
Vaktmestertjenester	76 890
Variabel vaktmestertjenester	5 456
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>563 030</b>

## Note 3 Vedlikeholdskostnader

Vedlikehold bygninger	434 271
Vedlikehold EL	4 494
Vedlikehold fyranlegg/service	21 806
Vedlikehold garasjeanlegg	27 183
Vedlikehold heiser	119 904
Vedlikehold uteanlegg	144 506
Vedlikehold VVS	2 803
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>754 966</b>

## Note 4 Honorarer

Andre honorar	1 406
Forretningsførsel	49 188
Revisjonshonorar	15 875
<b>Sum honorarer</b>	<b>66 469</b>

Sebra Forvaltning er forretningsfører for sameiet.  
Revisor for sameiet er Revisoren AS  
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

## Note 5 Forsikring

Forsikringspremie	59 883
<b>Sum forsikring</b>	<b>59 883</b>



Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring med forsikringsnummer 76480928.  
Sameiet fikk i 2016 utbetalt kundeutbytte på kr 7 720 (for året 2015) fra Gjensidige Forsikring.

## Note 6 Andre kostnader

Bank og kortgebyr	1 957
Diverse kostnader	7 578
Hcis-/alarmtelefon	3 101
Porto/kopiering	4 587
Årsmøter/generalforsamling	3 438
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>20 659</b>

## Note 7 Finansinntekter

Renteinntekter fra bankkonti	8 643
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 336
Andre renteinntekter	183
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>17 162</b>

## Note 8 Forskuddsbetalte kostnader

Periodisert forsikring	58 551
<b>Sum forskuddsbetalte kostnader</b>	<b>58 551</b>

## Note 9 Bank

Driftskonto 7050.06.17088	97 582
Fastrentekonto -	507 316
Sparekonto 1503 32 38603	278 354
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>883 252</b>

## Note 10 Egenkapital

	01.01.2016	Bevegelse	31.12.2016
Annen egenkapital	1 419 789	-549 049	870 740
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 419 789</b>	<b>-549 049</b>	<b>870 740</b>



**Note 11 Leverandørgjeld**

<b>Annen kortsiktig gjeld</b>	
Hafslund	-7 714
Get	58
Sebra Forvaltning	-2 374
Kitty Vaktmesterservice	-4 975
Murmester Janken	-27 275
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>42 280</b>





## Sameiet Ris Skolevei 1315

### Budsjett 2017

	Budsjett 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2016
<b>Inntekter:</b>			
Fellesutgifter	852 283	852 396	852 283
Parkering og garasje	36 964	44 284	36 964
Andre inntekter	0	117	0
Gass/Olje- ikke til avregning	0	2 000	0
<b>Sum inntekter</b>	<b>889 247</b>	<b>898 797</b>	<b>889 247</b>
<b>Kostnader:</b>			
Driftskostnader	540 300	563 030	631 021
Vedlikeholdskostnader	294 200	754 966	734 200
Honorarer	66 800	66 469	62 500
Forsikringer	66 700	59 883	64 000
Andre kostnader	10 700	20 659	9 700
<b>Sum kostnader</b>	<b>978 700</b>	<b>1 465 008</b>	<b>1 501 421</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-89 453</b>	<b>-566 211</b>	<b>-612 174</b>
Finansinntekter	13 500	17 162	25 000
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>13 500</b>	<b>17 162</b>	<b>25 000</b>
<b>Resultat</b>	<b>-75 953</b>	<b>-549 049</b>	<b>-587 174</b>
<b>Likviditetsresultat</b>	<b>-75 953</b>	<b>-549 049</b>	<b>-587 174</b>





Revisoren AS  
Statsautoriserte revisorer

Til sameiermøtet i  
Sameiet Ris Skolevei 13/15

**UAVHENGIG REVISORS BERETNING**

**Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet**

*Konklusjon*

Vi har revidert Sameiet Ris Skolevei 13/15's årsregnskap som viser et underskudd på kr 549.049. 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 uavhengige av sameiets 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.

*Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet*

Styret og forretningsfører 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.

Postadresse:  
Postboks 13  
2011 Strømmen

Besøksadresse:  
Strømsveien 56 B  
Strømmen

Telefon: 41 92 88 71

E-post:  
eskil@revisoren-as.no

Org. nr. NO 886 862 342 MVA  
Medlem av Den norske  
Revisorforening



**Revisoren AS**  
Statsautoriserte revisorer

*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>

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert av oss.

**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 og forutsetningen om fortsatt drift er konsistente med årsregnskapet og i samsvar med lov og forskrifter.

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Strømmen, den 16. februar 2017  
Revisoren AS

Eskil Kristiansen  
Statsautorisert revisor

Postadresse:  
Postboks 13  
2011 Strømmen

Besøksadresse:  
Strømsveien 56 B  
Strømmen

Telefon: 41 92 88 71

E-post:  
eskil@revisoren-as.no

Org. nr. NO 886 862 342 MVA  
Medlem av Den norske  
Revisorforening



Vedlegg 1

HL/18.01.2017

Til: Sameiemøtet  
Fra: Styret

### **ENDRINGER I REGLENE FOR SALG/UTLEIE AV GARASJEPLASSER**

For å unngå uklarheter om salg og utleie av garasjeplasser, foreslår styret at det vedtas presiseringer i sameiets vedtekter og husordensregler.

#### **Bakgrunn**

På sameiemøtet 08.03.2016 ble styret anmodet å vurdere om det er behov for å klargjøre husordensreglene om fremleie/utlån av garasjeplasser, jf. referat fra uformell del av sameiemøtet. Bakgrunnen for dette var at det hadde vært mange spørsmål om fremleie/utlån av garasjeplasser i forbindelse med salg av leiligheter.

#### **Dagens situasjon**

Sameiet består av 18 boligseksjoner (leiligheter). Til leiligheten hører en garasjeplass som er tinglyst på denne. Kostnadene for disse garasjeplassene inngår i felleskostnadene for leilighetene.

Enkelte seksjonseiere disponerer en eller to garasjeplasser ekstra, tildelt ved førstegangssalget. I tillegg er det tre gjesteparkeringsplasser. Til sammen er det 12 ekstraplasser som er samlet og tinglyst i en seksjon (seksjon 19). Kostnader for ekstraplassene betales separat. Av vedtektene fremgår det at de disponeres av hjemmelsinnehaverne med ideelle andeler tilsvarende 1/12 av seksjon 19.

Både garasjeplassene som tilhører de enkelte leilighetene og ekstraplassene kan leies/lånes ut hvis de ikke brukes av beboeren. Utleie/utlån skal ha samtykke fra styret. Dette fremgår av pkt. 2.3 i husordensreglene.

#### **Styrets vurderinger**

Styret har tatt utgangspunkt i at parkeringsplassene er ment for beboerne i sameiet og at det er av stor verdi for sameiet å ha samlet disposisjonsrett over disse. Dette forutsetter imidlertid at kjøp eller utleie/utlån av parkeringsplasser forbeholdes beboerne i sameiet. Dette er ikke entydig slått fast i vedtektene og bør presiseres.

Styret viser også til at hvis parkeringsplasser disponeres av personer som ikke er beboere, vil det være vanskelig å ha oversikt over hvem som har adgang til garasjen. Dette ble senest drøftet på sameiemøtet 03.03.2014. Det vises til referatet fra uformell del av sameiemøtet, der det understrekes at utleie av parkeringsplasser til personer som ikke er sameiere, unngås i den grad det er mulig ..... og at sameiere oppfordres til å være oppmerksom på at ikke uvedkommende tar seg inn i fellesområdene, spesielt gjennom garasjeporten.

Det er i dag ingen garasjeplasser som disponeres av utenforstående. For å unngå fremtidige uklarheter, foreslår styret at det presiseres i vedtektene at salg av ekstra garasjeplasser kun kan skje til beboere i sameiet. Videre foreslås det at i husordensreglene understrekes at utleie/utlån av garasjeplasser kun kan skje til beboere i sameiet. Med en slik bestemmelse kan dette punktet i husordensreglene forenkles i forhold til nåværende formuleringer.



### **Forslag**

1. I vedtektene §20, Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeplasser, tredje avsnitt, legges følgende setning til som ny fjerde setning: Salg av garasjeplassene i seksjonen kan kun skje til beboere i sameiet.
2. I husordensreglene pkt. 2.3 presiseres følgende: Utleie/utlån av garasjeplasser kan kun skje til beboere i sameiet. Tidligere formuleringer om å søke om styrets samtykke hvis man ønsker å leie/låne ut garasjeplassen fjernes.

### **Endringer i vedtektene**

Vedtektene §20, tredje avsnitt vil i sin helhet lyde:

Garasjeplassene i seksjon nr. 19 disponeres av hjemmelsinnehaverne med ideelle andeler. Hver av garasjeplassene tilsvarer 1/12 av seksjon 19. Garasjeplassene tildeles ved førstegangssalget av ideelle andeler i seksjonen og den tildelte plass gjelder også for senere eiere av den/de samme ideelle andel. *Salg av garasjeplassene i seksjonen kan kun skje til beboere i sameiet.* Stemmerett for seksjon nr. 19 innehas av den til enhver tid sittende styreleder i sameiet.

### **Endringer i husordensreglene**

Husordensreglene pkt. 2.3, Garasjeplass vil i sin helhet lyde:

*Utleie/utlån av garasjeplasser kan kun skje til beboere i sameiet.*



Vedlegg 2

HL/28.01.2017

Til: Sameiemøtet

Fra: Styret

### Utbedring av terrassene i 2. og 3. etasje

Det vises til sameiemøtet 2016 der det ble vedtatt å utbedre terrassene i 2. og 3. etasje. På fem terrasser ble det avtalt å skifte alle fliser, mens det på øvrige skulle skiftes løse fliser. På bakgrunn av tilbud fra flere firmaer ble Murmester Janken Fensholt AS valgt til å utføre jobben.

Jobben med å skifte løse fliser ble ikke utført i fjor. Dette gjelder seksjonene nr. 10, 11, 12, 16 og 18. På bakgrunn av ny befaring av Janken Fensholt høsten 2016, har styret kalkulert at kostnadene blir ca kr. 130 000, forutsatt at tradisjonell flislegging utføres og at fliser som sameiet har fra før benyttes.

Beboere som velger å oppgradere med Evo-2 løsning i stedet for tradisjonell flislegging, må betale for merkostnadene for dette.

Sameiet har pr. 31.12.2016 kr 278 354 på sin sparekonto. Styret foreslår at terrassearbeidene gjennomføres med dekning i denne kontoen.

#### Forslag:

Med dekning i sameiets sparekonto, avsettes kr. 130 000 til utbedring av terrassene i 2. og 3. etasje.



Vedlegg 3

HL/23.01.2017

Til: Sameiemøtet  
Fra: Styret

### **Opplegg for navneskilt**

Sameiet har ikke særskilte retningslinjer for navneskilt. For å sikre mest mulig like navneskilt, foreslår styret at det i husordensreglene fastsettes et fast opplegg for bestilling av slike skilt.

I forbindelse med installasjon av nye porttelefoner våren 2016, ble det laget nye navneskilt til ytterdører og garasjeport tilpasset systemet til Datacall AS. Styret foreslår at styret sørger for dette også i fremtiden. Når det gjelder navneskilt til postkassene, har styret etter nyttår foretatt et felles innkjøp hos Jernia. Styret foreslår at for fremtiden sørger nye beboere selv for innkjøp av navneskilt til postkassene.

#### Forslag:

Som nytt punkt i husordensreglenes pkt. 5, "Dører og garasjeport", foreslås følgende:

#### **5.6 Navneskilt**

Navneskilt til inngangsdør og garasjeport besørges av styret. Beboerne må selv sørge for navneskilt til postkassene. Navneskiltene kjøpes hos Jernia og skal ha dimensjon 5.5 cm x 9.5 cm.



Vedlegg 4

HL/08.02.2017

Til: Sameiemøtet  
Fra: Styret

### Opplegg for elbiler

Elbiler blir stadig mer vanlig. Styret mener derfor at sameiet bør ha et opplegg for sikker lading av disse. Det finnes mange måter å organisere ladingen av elbiler på og styret vil på sameiemøtet orientere nærmere om aktuelle alternativer.

For øyeblikket er det ingen i sameiet som bruker elbil og styret er usikker på hvor mange dette er aktuelt for. Ut fra dette er det lagt vekt på at de som ikke har behov for å ha opplegg for lading, ikke blir påført kostnader. Det foreslås et krav om fast opplegg med ladepunkt tilkoblet leilighetens strømmåler, dvs. at hver enkelt beboer må sørge for å få strukket kabel for egen regning fra sin måler til egen parkeringsplass. Dette må utføres av elektriker. Det betyr at ingen kostnader blir belastet fellesskapet og den enkelte beboer får strømregning direkte fra sin strømleverandør. Hvis mange ladepunkter etableres på denne måten, kan det bli nødvendig å oppgradere strømmettet. Dette vurderes når det blir aktuelt.

Styret viser til at improviserte løsninger for lading av elbil med bruk av skjøteledning, kun kan godtas unntaksvis i påvente av permanente løsninger. For å sikre et felles opplegg for elbiler, foreslås at det stilles krav om dette i husordensreglene.

#### Forslag:

Som nytt punkt i husordensreglenes pkt. 4 "Bruk av fellesarealer innvendig" foreslås følgende:

#### **4.6 Lading av elbiler**

Lading av elbil på egen garasje plass skal skje via fast montert kabel fra egen strømmåler, gjort i henhold til dagens retningslinjer for lading av elbil. Opplegget skal godkjennes av styret før arbeidet igangsettes. Lading med bruk av skjøteledning fra en vanlig stikkontakt er ikke tillatt.

