



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 778 326
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET
RIDDERVOLDSGATE 3
Forretningsadresse: 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: Helene Storvestre
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 05.04.2017

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, 19.08.2019



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		813 150	753 467
Sum inntekter		813 150	753 467
Kostnader			
Lønnskostnad		34 230	34 230
Annen driftskostnad		806 177	883 397
Sum kostnader		840 407	917 627
Driftsresultat		-27 257	-164 160
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		15 106	16 026
Sum finansinntekter		15 106	16 026
Annen finanskostnad		139	
Sum finanskostnader		139	0
Netto finans		14 967	16 026
Ordinært resultat før skattekostnad		-12 290	-148 134
Ordinært resultat etter skattekostnad		-12 290	-148 134
Årsresultat		-12 290	-148 134
Totalresultat		-12 290	-148 134
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-12 290	-148 134
Sum overføringer og disponeringer		-12 290	-148 134



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			1 112
Andre fordringer		74	
Sum fordringer		74	1 112
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		197 379	145 742
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		197 379	145 742
Sum omløpsmidler		197 453	146 854
SUM EIENDELER		197 453	146 854

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			
Annen egenkapital		94 394	106 684
Sum opptjent egenkapital		94 394	106 684
Sum egenkapital		94 394	106 684
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		52 934	20 310
Annen kortsiktig gjeld		50 125	19 860
Sum kortsiktig gjeld		103 059	40 170
Sum gjeld		103 059	40 170
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		197 453	146 854



Til seksjonseierne i Sameiet Riddervoldsgate 3

Velkommen til sameiermøte onsdag 5. april 2017 kl. 18.00 i Riddervolds gate 3.

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 Riddervoldsgate 3 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



**Registreringsblankett
ved ordinært sameiermøte i
Riddervoldsgate 3 Sameie**

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.
Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

Hvis du benytter deg av fullmaktsretten, må både ovenstående registreringsdel og
nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn:

å møte i ordinært sameiermøte i Riddervoldsgate 3 Sameie

.....
Eiers signatur

.....
(Dato)



Innkalling til sameiermøte

Ordinært sameiermøte i Sameiet Riddervoldsgate 3
avholdes onsdag 5. april 2017 kl. 18.00 i Riddervolds gate 3.

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 dekning av årets resultat fra egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

Utskiftning av calling anlegg- forslag fra styret

Forslag til vedtak:

Sameiet gir styret fullmakt til å gjennomføre skifte
Styret forslag til finansiering vedtas.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 1 varamedlem for 1 år

Oslo, 20.3.2017
Styret i Sameiet Riddervoldsgate 3

Adele Forsberg /s/ Morten Bråten /s/ Marie Opland Kolloen /s/



ÅRSBERETNING FOR 2016

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Adele Forsberg	Riddervolds Gate 3
Styremedlem	Morten Bråten	Riddervolds Gate 3
Styremedlem	Marie Opland Kolloen	Riddervolds Gate 3
Varamedlem	Reidun Enger	Riddervolds Gate 3

Valgkomiteen

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

Generelle opplysninger om Riddervoldsgate 3 Sameie

Sameiet består av 17 seksjoner.

Riddervoldsgate 3 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987778326, og ligger i bydel 1 Gamle Oslo i Oslo kommune med adresse Riddervolds gate 3. Gårdnummer 213, bruksnummer 380.

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.

Riddervoldsgate 3 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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



Styrets arbeid 2016

Styret har gjennom året hatt fokus på å ivareta bygården gjennom løpende vedlikehold og HMS arbeid for beboerens sikkerhet.

Nedenfor er en liste over de større sakene styret har gjennomført i 2016

1. Fasadearbeid:
Etter befaring med vaktmester ble flere sprekker i fasaden oppdaget. Dette var blant annet utglidninger i stein blokker og noen mindre sprekker. Ved arbeid fra Aurskog & blikk ble dette utbedret.
Styret gjennomfører månedlig gjennomgang av bygg og fasade i samarbeid med vaktmester.
2. HMS arbeid:
 - a) Tilstandskontroll av gassanlegg ved ADK
 - b) Gjennomgang med Norsk Brannvern om krav til sikkerhet og tiltak. Det ble inngått avtale med Norsk Brannvern om årlig kontroll og brannforebyggende tiltak for sameiet
 - c) Ny brannsentral ble erstattet og installert
3. Skadedyr
Styret har brukt mye tid og ressurser på å bekjempe problemene med skadedyr i gården. Det er blant annet gjort filming av avløpsrør, montert nye rottestoppere samt oppgradering av feller i forbindelse med å bli kvitt skadedyrene. Det er gjort avtale med ABS skadedyrkontroll om kontinuerlig oppfølging.
4. Inngåelse av rammeavtale for rørlegger
Styret har inngått avtale med Rørleggersentralen for rabatterte priser og garantert service 24/7
5. Renholdsavtalen er satt på anbud og styret venter på tilbud
6. Styret har innhentet tilbud for utskiftning av calling anlegget - se sak 5 i innkalling
7. Fukt i kjeller
Styret har gjennom året hatt mye fokus på å redusere fukt i kjeller og bod området. Det ble gjort innkjøp av ytterligere en avfukter. Fukten i kjeller har gått fra ca 65 % til 30 %.



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.

Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 813.150.
Dette er iht budsjett.

Andre inntekter består i hovedsak av viderefakturert forbruk av gass til seksjonseiere.

Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 840.407.
Dette er ca kr. 30.000 lavere enn budsjettert. I hovedsak skyldes avviket at planlagte utarbeider ikke er blitt gjennomført.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 12.290 og foreslås dekket ved overføring fra 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 94.694.

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 frem budsjettet for 2017.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 163.000 til vedlikehold; herav kr. 40.000 til bygning og kr. 40.000 til utvendig anlegg.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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



Forsikring

Forsikringspremien for 2017 er økt med kr 4.667. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Riddervolds gate 3.

Lån

Sameiet Riddervoldsgate 3 har ikke lån.

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, 30.3.2017

Styret i Riddervoldsgate 3 Sameie

Adele Forsberg /s/

Morten Bråthen /s/

Marie Opland Kolloen /s/



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til sameiermøtet i Eierseksjonssameiet Riddervoldsgate 3

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Eierseksjonssameiet Riddervoldsgate 3 s årsregnskap som 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 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 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.

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger 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 utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger 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 regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger 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 modifierer 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 rettviseende 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.

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 dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 22. mars 2017
BDO AS

Merete Otterstad Sandsnes
Statsautorisert revisor



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	788 180	714 556	789 000	789 000
Andre inntekter	3	24 970	38 911	76 000	50 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		813 150	753 467	865 000	839 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	-4 000	-4 000
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-30 000
Revisjonshonorar	6	-4 786	-8 348	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-70 785	-68 908	-70 000	-72 000
Konsulenthonorar	7	-4 422	-8 286	-6 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-129 151	-206 850	-156 000	-163 000
Forsikringer		-97 393	-105 255	-94 000	-102 000
Kommunale avgifter	9	-182 954	-179 043	-181 000	-137 000
Energi/fyring	10	-77 124	-59 761	-84 000	-62 000
Kabel-/TV-anlegg		-45 580	-44 339	-45 000	-46 000
Andre driftskostnader	11	-193 983	-202 608	-189 000	-209 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-840 407	-917 627	-865 000	-838 000
DRIFTSRESULTAT		-27 257	-164 160	0	1 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	15 106	16 026	6 000	2 000
Finanskostnader	13	-139	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		14 967	16 026	6 000	2 000
ÅRSRESULTAT		-12 290	-148 134	6 000	3 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-12 290	-148 134		



BALANSE

	Note	2016	2015
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		74	0
Kundefordringer		0	1 113
Driftskonto OBOS-banken		118 430	42 447
Sparekonto OBOS-banken		78 949	103 295
SUM OMLØPSMIDLER		197 453	146 854
SUM EIENDELER		197 453	146 854
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		94 394	106 684
SUM EGENKAPITAL		94 394	106 684
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		50 125	19 860
Leverandørgjeld		52 934	20 310
SUM KORTSIKTIG GJELD		103 059	40 170
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		197 453	146 854
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.3.2017,

STYRET I RIDDERVOLDSGATE 3 SAMEIE

Adele Forsberg /s/

Morten Bråten /s/

Marie Opland Kolloen /s/

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

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres kvartalsvis.

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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Strøm el-bil	2 160
Felleskostnader	786 020
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	788 180

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Gassavregning	24 970
SUM ANDRE INNTEKTER	24 970

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 230

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 30 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 786.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS, avregning gassregnskap	-3 850
OBOS Eiendomsforvaltning AS, andre tilleggstjenester	-572
SUM KONSULENTHONORAR	-4 422

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-59 150
Drift/vedlikehold VVS	-24 421
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 036
Drift/vedlikehold heisanlegg	-17 424
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 120
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-129 151

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-96 416
Feieavgift	-3 875
Renovasjonsavgift	-82 662
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-182 954

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-17 020
Innkjøp propangass	-39 931
Årlig leie gasstank	-5 670
Kontroll av gassanlegg	-14 503
SUM ENERGI / FYRING	-77 124

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 304
Driftsmateriell	-2 137
Lyspærer og sikringer	-2 625
Vaktmestertjenester	-110 192
Renhold ved firmaer	-49 254
Snørydding/gressklipping	-10 875
Trykksaker	-92
Andre kontorkostnader	-128
Telefon, annet	-3 758
Porto	-525
Bankgebyr	-2 095
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-193 983

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	158
Renter av sparekonto i OBOS-banken	654
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	74
Kundeutbytte Gjensidige	14 220
SUM FINANSINNTEKTER	15 106

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-139
SUM FINANSKOSTNADER	-139



Utskiftning av Calling anlegg- meldt inn av styret

Etter gjennomgang av eksisterende callinganlegget viser det seg at dette er utdatert og det vil ikke være mulig å reparere feil og mangler som har oppstått.

Styret har i den forbindelse innhentet tilbud for å erstatte anlegget og vedtatt at det eksisterende må skiftes ut

Styret fremmer forslag til sameiet om at det gis mandat til styret om å hente inn ytterlige tilbud og hvor styret vil fatte sin beslutning på valg av leverandør og system basert på kombinasjon av brukervennlighet, kvalitet og pris.

Øvre grense for kostnader settes til NOK 115 000 inkl. MVA basert på at eksisterende kabelnett kan benyttes.

Da det ikke er høyde tatt for en slik kostnadsbærer i budsjettet for 2017 fremmer styret forslag om at kostnaden for nytt callinganlegg dekkes over felleskostnader etter fordelingsnøkkelen



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styreleder for 1 år foreslås:

Adele Forsberg Riddervolds gate 3

B. Som varamedlem for 1 år foreslås:

(ingen kandidater foreslått)

I valgkomiteen for Riddervoldsgate 3 Sameie



Orientering om sameiets drift

Styrets arbeid

Styret

Styret nås lettest ved epost: adeleforsberg@msn.com

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

Riddervoldsgate 3 Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med Laro Eiendom.

Hvis ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold

Sameiet har avtale med Laro Eiendom om renhold av fellesarealene.

Parkering

Parkeringsplassene tilhører de seksjoner som disponerer plass.

Nøkler/skilt

[Nøkler/rekvisisjon] kan [kjøpes/bestilles] hos [styret/vaktmester].

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos [styret/vaktmester].

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 77150088. 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.

Kabel-TV

Get er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. OBOS har fremforhandlet en avtale med Get som gir deg som beboer rabatt på bredbånd og digital-TV dersom sameiets har inngått en kollektiv avtale. Spørsmål knyttet til dette rettes til Gets kundetjeneste på telefon 02123, eller deres hjemmeside www.get.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2012	Spyling av uteplassen, Utskifting av	tujaer. Gang og bilport.
2011	Utbedring rundt søppelstasjoner.	
2009	Vedlikehold fasader gjennomført.	



VEDTEKTER

for

SAMEIET RIDDERVOLDSGATE 3

(sist endret på sameiermøte den 3.mai 2005),
endret på sameiermøte den 2.mai 2007
endret på sameiermøte den 22.april 2009
endret på sameiermøte den 17. september 2009

1. Eierseksjonssameiet Riddervoldsgate 3 er stiftet av eierne av eiendommen gnr. 213 bnr. 380 i Oslo. Sameiet består 17 seksjoner. Formålet er å administrere og sikre eiernes felles interesser i overensstemmelse med disse vedtekter.
2. Sameierne eier hver sin ideelle part av eiendommen og har hver eksklusiv bruksrett til en nærmere angitt bruksenhet med tilleggsdeler, i medhold av reseksjoneringsbegjæring tinglyst 2.9.2004 og senere slike.
3. Sameiets øverste organ er sameiermøtet. Samtlige sameiere har rett til å møte. Styret og forretningsfører plikter å være til stede. Den enkelte sameier kan møte med fullmektig, som må ha skriftlig fullmakt i de enkelte tilfelle.
4. Ordinært sameiermøte holdes hvert år i april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsordenen, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet skal sendes inn skriftlig til styret innen 15. mars hvert år. Vedtak kan ikke treffes om saker som ikke er nevnt i innkallingen.
5. Ekstraordinært sameiermøte avholdes når styret finner det nødvendig eller når minst 1/10-del av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.
6. På sameiermøtet har hver seksjon én stemme.
7. Det ordinære sameiermøtet skal behandle årsrapport fra styret, behandle og godkjenne årsregnskapet, behandle andre saker som er nevnt i innkallingen og foreta valg av styre og revisor.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er til stede, velger sameiermøtes styre leder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Protokollen leses opp før møteavslutning, og underskrives av møteleder og minst en av de tilstedeværende sameiere, valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Styret besørger referatet tilsendt alle sameiere.

8. Som hovedregel treffes alle vedtak ved alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Det kreves 2/3-dels flertall til vedtak om nyanskaffelser, samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i Sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige. Det kreves 3/4-dels flertall for endring av vedtektene og enstemmighet for oppløsning av Sameiet. Flertallet regnes blant eierne, ikke bare blant de som møter frem.



9. Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av inntill 4 – fire – personer. Styreformann velges særskilt, og for 1 år, mens styremedlemmer velges for 1 eller 2 år, med mulighet for gjenvalg. Styret er beslutningsdyktig når et medlem og styreformann er til stede. Styret forplikter sameiet utad ved underskrift av formann og ett styremedlem.

Styremøte skal holdes så ofte som styrelederen mener det er behov for, eller når minst 2 - to - styremedlemmer forlanger det. Styremøtet ledes av styrelederen. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

10. Styret står for forvaltning av sameiernes fellesanlegg i samsvar med lov og vedtekter, og vedtak av sameiermøtet. Styret må forelegge saken for sameiermøtet dersom det dreier seg om ekstraordinære kostnader over kr. 100. 000.

Sameiets regnskap skal revideres av revisor valgt av sameiermøte.

11. Sameierne har eksklusiv rett til bruk eller utleie av sin seksjon, og står fritt til å disponere disse.

12. Fellesutgifter til drift av eiendommen, så som forretningsførsel, forsikring, vaktmestertjeneste, generelt utvendige vedlikehold, vedlikehold fellesarealer, felles vannbruk, felles renhold og renovasjon, pass av grøntanlegg og utvendige anlegg som står til felles avbenyttelse og andre mulige fellesutgifter skal fordeles forholdsmessig på sameierne i forhold til sameierbrøken.

Det utvendige vedlikehold omfatter også utvendige flater på takterrasser selv om disse eksklusivt er tillagt seksjoner som tilleggsdeier

13. Alt innvendig vedlikehold i seksjonen påhviler den enkelte seksjonseier. Innvendig vedlikehold omfatter bl.a. inngangsdører og porter, vinduer med omramminger, gulvbelegg, himlinger og vegger, elektriske ledninger fra apparattavle eller sikringsboks, alt elektrisk utstyr og alt varme- og ventilasjons- og sanitærutstyr i de leide lokaler. Den enkelte plikter å utføre vedlikeholdsarbeidet i sine lokaler på en slik måte at seksjonens standard opprettholdes.

Den enkelte sameier som benytter vann til annet enn vanlig daglig renhold og toaletter, må for egen regning installere vannmåler. Sameieren plikter å tegne eget strøabonnement for de lokaler han disponerer i eiendommen. Omkostninger i forbindelse med opprettelsen av abonnementet betales av sameieren. Videre bærer han alle omkostninger i forbindelse med oppvarming av lokalene, og utgifter til varmt vann, og for øvrig alle utgifter som har med egen virksomhet å gjøre.

Sameieren plikter å påse at ens egen virksomhet ikke skader bygningen eller de øvrige sameierens virksomhet eller varer. Såfremt han driver virksomhet som påvirker eiendommens forsikringer, og disse som følge av dette må forhøyes må han selv bære de utgifter som her er forbundet.

Alle boligsameiere plikter å delta i dugnader, eller betale dugnadsgebyr.

Sameiermøtet fastsetter vaktmesterinstruks, oppgavene vedrørende boligdelen utføres av boligieierne på omgang.

14. Til dekning av felles driftsutgifter, samt fyringsutgifter stipulerer forretningsføreren et beløp som innbetales med et a konto beløp forskuddsvis pr kvartal av den enkelte sameier. Driftsregnskap og fyringsregnskap gjøres opp pr 30. juni og tilstilles sameierne innen utgangen av oktober måned s. å. i revidert stand. Restbeløpet utbetales eller innkreves innen utgangen av november måned. Forretningsføreren opplyser hvert år om eiendommens skattetakst.



15. Som sikkerhet for riktig oppfyllelse av sameiernes vedtektsmessige forpliktelser har sameiet panterett i hver seksjon for Folketrygdens grunnbeløp.

Ansvarer overfor tredjemann er proratarisk

16. Enhver sameier kan fritt overdra eller pantsette sin ideelle andel. De øvrige sameierne har ikke forkjøpsrett. Overdragelse kan ikke nektes av styret med mindre denne er i strid med nærværende avtale, lover eller offentlige forskrifter, men overdragelsen skal omgående meldes til forretningsføreren for registrering.

Etter overdragelse av andel er den nye sameier bundet av sameieavtalen og forretningsførerkontrakten, og tidligere inngåtte avtaler og trufne beslutninger i sameiet. Den som overdrar sin seksjon plikter å gjøre den nye sameier oppmerksom på dette.

17. Skilte for anvisning, reklameskilt, lysreklame og lignende må ikke settes opp uten at forretningsføreren på forhånd skriftlig har godkjent utseendet og plasseringen av disse. Felles skilte og anvisningstavler besørger oppsatt av forretningsføreren.

18. Det er ikke tillatt med fremleie av parkeringsplasser i sameiet. Fremleie internt i sameiet er likevel tillatt.

19. Ved brannskade er sameieren(e) forpliktet til å gjenopprette skaden på eiendommen, eventuelt bygge nytt.

20. Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor sameiet eller øvrige sameiere, kan vedkommende med minst 6 måneders varsel pålegges å selge seksjonen til andre. Hvis pålegget ikke etterkommes, kan seksjonen kreves solgt ved tvangssalg.

Styret fatter beslutninger i disse tilfeller, styrets beslutning kan dog innankes for sameiermøtet.

21. Tvister som måtte oppstå vedrørende gjennomføring og forståelse av disse vedtekter, skal behandles av de alminnelige domstoler. Partene kan dog i hvert enkelt tilfelle avtale voldgift, jfr. Rettergangslovens kap. 32.



5713 RIDDERVOLDSGATE 3 SAMEIE

Gjelder kun seksjonene 3,4,6,8,9,10,11,12,13,14 og 15.

AVLESNING GASSMÅLER (Ved eierskifter)

Seksjonsnummer: _____

Målerstand: _____

Avlesningsdato: _____

Selgers nye adresse

Ny eier/kjøper

Navn: _____

Navn: _____

Ny adresse: _____

Adresse: _____

Postnr/sted: _____

Postnr/sted _____

Kontonr: _____

Signatur: _____

Signatur: _____

Dato: _____

Dato: _____

Skjemaet returneres:
5713 Riddervoldsgate 3 Sameie
v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS
Postboks 6668 St. Olavs plass
0129 Oslo

Avregning gjøres én gang årlig.