



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 983 527 132  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET OVE RAMMSGT. 14  
Forretningsadresse: c/o OBOS Østfold  
Storgata 5  
1607 FREDRIKSTAD

### 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: Jeanette Hermansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.02.2017

### 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, 26.09.2021



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		594 000	567 000
<b>Sum inntekter</b>		<b>594 000</b>	<b>567 000</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		8 558	8 558
Annen driftskostnad		449 572	483 770
<b>Sum kostnader</b>		<b>458 130</b>	<b>492 327</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>135 870</b>	<b>74 673</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 882	5 302
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 882</b>	<b>5 302</b>
Annen finanskostnad		8 302	9 530
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>8 302</b>	<b>9 530</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-2 420</b>	<b>-4 228</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>133 450</b>	<b>70 445</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>133 450</b>	<b>70 445</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>133 450</b>	<b>70 445</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>133 450</b>	<b>70 445</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		133 450	70 445
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>133 450</b>	<b>70 445</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>			
Andre fordringer		55 537	52 689
Sum fordringer		55 537	52 689
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		474 689	344 345
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		474 689	344 345
Sum omløpsmidler		530 225	397 033
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>530 225</b>	<b>397 033</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</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		284 100	150 650
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>284 100</b>	<b>150 650</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>284 100</b>	<b>150 650</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		171 852	179 330
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>171 852</b>	<b>179 330</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>171 852</b>	<b>179 330</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		41	44
Leverandørgjeld		60 217	51 994
Annen kortsiktig gjeld		14 016	15 016
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>74 274</b>	<b>67 054</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>246 126</b>	<b>246 384</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>530 225</b>	<b>397 033</b>



## Til seksjonseierne i Sameiet Ove Rammsgt. 14

**Velkommen til sameiermøte tirsdag 28. februar 2017 kl. 18.00 i Fredrikstad Sanitetshus**

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 Ove Rammsgt. 14 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.**

Styret ønsker påmelding til styreleder på epost [roloekk@online.no](mailto:roloekk@online.no) eller tlf 90 59 09 30 innen 20.02.2017. Som tidligere blir det hyggelig samvær etter møte.



## Innkalling til sameiermøte

---

Ordinært sameiermøte i Sameiet Ove Rammsgt. 14  
avholdes tirsdag 28. februar 2017 kl. 18.00 i Fredrikstad Sanitetshus.

---

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**

- A. Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital
- B. Fastsettelse av budsjett 2017

**4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

**5. INGEN INNKOMNE FORSLAG**

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

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

Fredrikstad, 31.01.2017  
Styret i Sameiet Ove Rammsgt. 14

Roger Løkkevik

Leder

Andreas Bachke

Sekretær

Lisbeth Buskoven

Styremedlem



## ÅRSBERETNING FOR 2016

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Roger Løkkevik	Ove Rammsgt. 14B
Sekretær	Andreas Norheim Bachke	Ove Rammsgate 14A
Styremedlem	Lisbeth Buskoven	Ove Rammsgate 14C
Varamedlem	Berit Lillian Johansen	Ove Rammsgate 14A

### Valgkomiteen

Leif A.J Enersen	Ove Ramms Gate 14 B
Arnljot Rosenberg	Ove Rammsgate 14B

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 Ove Rammsgt. 14

Sameiet består av 15 seksjoner.

Sameiet Ove Rammsgt. 14 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983527132, og ligger i FREDRIKSTAD kommune med følgende adresse:

Ove Rammsgate 14A-C

Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer : 300 - 956

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 Ove Rammsgt. 14 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## **Styrets arbeid**

Styret har siden foregående ordinære sameiermøte 05.04.2016 hatt 3 styremøter og arbeidet med følgende saker:

1. Regnskap og budsjett
2. Vurdert, behandlet og vært i dialog med Wicklunds advokat vedrørende klage på forbud mot utleie.
3. Skiftet til smekklås i søppelrommet og blendet lås ved siden av garasjeport. Dette da til stadighet at døren til søppelrommet ikke låses samt at det i høst ble observert uvedkommende i garasjeanlegget og reist spørsmål om nøkkel til en av nevnte dører er på avveie.
4. Det pågår arbeid med å få på plass en løsning for vannlekkasje fra veranda i oppgang C.



## **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 594.000,- og i tråd med budsjett.

### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 458.130,-.

Dette er kr 97.498 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader knyttet til drift og vedlikehold samt diverse andre kostnader.

### **Resultat**

Årets resultat på kr 133.450,- 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 455.951,-.

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.

### **Drift og vedlikehold**

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 87.000,- til større vedlikehold som omfatter utbedring av lekkasje fra veranda i oppgang C samt fortsette utskifting av enkelte vinduer og balkongdører.

### **Kommunale avgifter i FREDRIKSTAD kommune**

Det er budsjettet med en endring i de kommunale avgifter på 9 % samt en uendret eiendomsskatt.

### **Energikostnader**

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

### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2017 er budsjettet med en økning på 7 %. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Ove Rammsgt. 14.

### **Lån**

Sameiet Ove Rammsgt. 14 har lån i OBOS banken. Lånet er et annuitetslån med løpende rente på 4,35 %. Løpetid 20 år. 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

### **Forretningsførerhonorar**

Det er lagt opp til en økning på 3,6 %.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. 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.



Fredrikstad, 31.1.2017  
Styret i Sameiet Ove Rammsgt. 14

Roger Løkkevik

Leder

Andreas Bachke

Sekretær

Lisbeth Buskoven

Styremedlem



Til Sameiermøtet i Sameiet Ove Rammsgt. 14

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

#### *Konklusjon*

Vi har revidert sameiet Sameiet Ove Rammsgt. 14s årsregnskap som viser et overskudd på kr 133 450. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap og oppstilling over endringer i egenkapital 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, 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.

---

PricewaterhouseCoopers AS, Kalnesveien 5, NO-1712 Grålum

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - 2016 - Sameiet Ove Rammsgt. 14

---

### *Styret og forretningsførerens ansvar for årsregnskapet*

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 utfører 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 regnskapsestimaterne 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.

(2)



Uavhengig revisors beretning - 2016 - Sameiet Ove Rammsgt. 14

- 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 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 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.

#### *Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Sarpsborg, 7. februar 2017  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Dag Olav Haugen  
Statsautorisert revisor



## 3676 - SAMEIET OVE RAMMSGT. 14

### RESULTATREGNSKAP

		Regnskap Regnskap		Budsjett Budsjett	
	Note	2016	2015	2016	2017
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	594 000	567 000	594 000	594 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>594 000</b>	<b>567 000</b>	<b>594 000</b>	<b>594 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-1 058	-1 058	-1 128	-1 058
Styrehonorar	4	-7 500	-7 500	-8 000	-7 500
Revisjonshonorar	5	-3 258	-686	-3 300	-3 400
Forretningsførerhonorar		-43 505	-42 240	-43 500	-45 000
Konsulenthonorar		0	0	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	6	-19 146	-58 710	-87 000	-87 000
Forsikringer		-43 962	-39 592	-43 000	-47 000
Kommunale avgifter	7	-171 494	-159 310	-170 000	-178 913
Energi/fyring		-44 842	-49 109	-50 000	-50 000
Kabel-/TV-anlegg		-51 937	-51 712	-53 500	-57 000
Andre driftskostnader	8	-71 429	-82 411	-92 200	-94 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-458 130</b>	<b>-492 327</b>	<b>-555 628</b>	<b>-575 371</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>135 870</b>	<b>74 673</b>	<b>38 372</b>	<b>18 629</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	5 882	5 302	3 000	3 500
Finanskostnader	10	-8 302	-9 530	-2 000	-8 600
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 420</b>	<b>-4 228</b>	<b>1 000</b>	<b>-5 100</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>133 450</b>	<b>70 445</b>	<b>39 372</b>	<b>13 529</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		133 450			



### BALANSE

	Note	2016	2015
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		0	752
Kortsiktige fordringer	11	55 537	51 937
Driftskonto OBOS-banken		474 689	344 345
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>530 225</b>	<b>397 033</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>530 225</b>	<b>397 033</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		284 100	150 650
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>284 100</b>	<b>150 650</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	171 852	179 330
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>171 852</b>	<b>179 330</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 516	8 516
Leverandørgjeld		60 217	51 994
Påløpte renter		41	44
Annen kortsiktig gjeld	13	5 500	6 500
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>74 274</b>	<b>67 054</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>530 225</b>	<b>397 033</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0



Fredrikstad, 31.01.2017  
STYRET I SAMEIET OVE RAMMSGT. 14

  

Roger Løkkevik

Andreas Bachke

Lisbeth Buskoven

Leder

Sekretær

Styremedlem

**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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	594 000
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>594 000</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 058
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 058</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2014/2015, og er på kr	7 500
I tillegg har styret fått dekket servering julebord for kr 1 249, jf. note 8.	

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 258

**NOTE: 6****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-8 022
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 124
Egenandel forsikring	-6 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-19 146</b>

**NOTE: 7****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-87 913
Kommunale avgifter	-83 581
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-171 494</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 750
Driftsmateriell	-817
Vaktmestertjenester	-60 576
Trykksaker	-832
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 249
Porto	-662
Bankgebyr	-2 241
Velferdskostnader	-2 550
Avsetning tap på fordringer	-752
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-71 429</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	533
Utbytte Gjensidige	5 349
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>5 882</b>



**NOTE: 10**

**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken renter	-7 702
OBOS-banken gebyr	-600
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-8 302</b>

**NOTE: 11**

**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	55 537
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>55 537</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2017, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2017.

**NOTE: 12**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**OBOS Banken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 4,35 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2012	-200 000
Nedbetalt tidligere	20 670
Nedbetalt i år	7 478
	-171 852
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-171 852</b>

**NOTE: 13**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Strøm	-5 500
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-5 500</b>



**4. INGEN INNKOMNE FORSLAG**

**5.VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Andreas Norheim Bachke      Ove Rammsgate 14A

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Lisbeth Buskoven                      Ove Rammsgate 14C

Leder Roger Løkkevik                Ove Rammsgate 14B

**B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Berit Lillian Johansen                Over Rammsgate 14A

**C. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Arnljot Rosenberg                      Ove Rammsgate 14B

Leif A.J Enersen                        Ove Rammsgate 14B

I valgkomiteen for Sameiet Ove Rammsgt. 14

Leif A.J Enersen  
Arnljot Rosenberg



## Orientering om sameiets drift

### 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

Gaards-Service ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester, Lars Erik Olsen (Leo), kan kontaktes på telefon 95 14 33 75. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid. For øvrig benytt gjerne beskjedtavle i garasjen.

### Parkering

Sameiet har totalt 17 parkeringsplasser der hver seksjon disponerer 1 parkeringsplass. Det er 2 gjesteparkingsplasser i garasjeanlegget. Viser forøvrig til sameiets vedtekter og husordensregler.

### Nøkler/skilt

Ved behov for ny eller ekstra nøkkel skal styret varsles som videreformidler bestilling. Ved behov for bistand med lås 69 33 91 60 eller låsvakt på mobil 97 66 01 4 kontaktes.

### Andre tjenester

Ved behov for ny garasjeportåpner kan Scanmark kontaktes på 69 32 95 99. Dersom åpneren ikke fungerer kan det forsøkes å bytte batteri.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 62391863. 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 tilforsikringsavdelingen i OBOS på telefon 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

### Brannsikringsutstyr

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



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

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

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

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

## **Større vedlikehold og rehabilitering**

2015 - 2015	Maling av blokka ferdigstilt	Sameierne har malt innvendig på sine balkonger og styret med partnere har malt utvendig på blokka Leverandør JGH Bygg & Form as
2014 - 2014	Utskiftning 3 balkongdører	
2012 - 2012	Asfaltering av gårdsplass mm	



Sameiet Ove Rammsgate 14.

### Oversikt over beboere:

Oppgang. Navn på sameiere.	Leil.nr.	Telefon.
A. Berit L. Johansen	11	93 02 63 71
A. Eva Henriksen	12	69 31 13 64
A. Andreas Norhem Bachke	21	98 09 68 16
A. Inger Kari Hertenberg	22	99 58 15 53
A. Tore Høye	31	69 31 58 55
A. Hilde Marie Torp	32	97 72 64 92
B. Aud Laugerud Enersen	13	69 31 38 50
B. Berit Martinsen	14	48 27 66 50
B. Espen Erlingsen	23	41 44 77 61
B. Fredrik Strømsæther	24	90 28 28 06
B. Arnjot Rosenberg	33	91 76 52 54
B. Roger og Aud Kari Løkkevik	34	90 59 09 30
C. Odd Bakkehaugen	15	97 11 04 21
C. Lisbeth Buskoven	25	92 43 26 94
C. Bibbi Bolli	35	69 31 78 71

### Nyttige Telefonnr.:

Vaktmester: Lars Erik Olsen (Leo) Mob. 95 14 33 75

Gaards- Service AS Tel. 69 36 68 70

Ved forefallende arbeid bes vaktmester kontaktes.

( Benytt gjerne Beskjedtavle i garasjen)

Garasjeport. Scanmark AS. Per Helminsen Tel. 69 32 95 99

Mob. 90 84 10 02

Låsegruppen Tel. 69 33 91 60. Låsevakt Mob. 97 66 01 44

Forretningsfører OBOS, Kontakt: Gina Liland Tel. 69 30 03 56