



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2015 - 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: 01.01.2015 - 31.12.2015

### 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: 08.03.2016

### Grunnlag for avgivelse

År 2015: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2014: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2015

*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	2015	2014
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		757 613	771 313
<b>Sum inntekter</b>		<b>757 613</b>	<b>771 313</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		-78 819	-18 000
Annen driftskostnad		1 004 206	856 169
<b>Sum kostnader</b>		<b>925 387</b>	<b>838 169</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-167 774</b>	<b>-66 856</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt	1	7 749	9 340
Annen finansinntekt		18 848	37 389
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 597</b>	<b>46 728</b>
Annen finanskostnad	6	68	75
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>68</b>	<b>75</b>
<b>Netto finans</b>		<b>26 529</b>	<b>46 653</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>	7	<b>-141 245</b>	<b>-20 203</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-141 245</b>	<b>-20 203</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-141 245</b>	<b>-20 203</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-141 245</b>	<b>-20 203</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		-141 245	-20 203
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-141 245</b>	<b>-20 203</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2015	2014
<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		78 534	101 474
Sum fordringer		79 483	102 423
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 392 976	1 555 335
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 392 976	1 555 335
Sum omløpsmidler		1 472 459	1 657 758
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 472 459</b>	<b>1 657 758</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2015</b>	<b>2014</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		1 419 789	1 561 033
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 419 789</b>	<b>1 561 033</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 419 789</b>	<b>1 561 033</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		23 755	-4 541
Annen kortsiktig gjeld		28 915	101 266
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>52 670</b>	<b>96 725</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 472 459</b>	<b>1 657 758</b>



## INNKALLING TIL SAMEIERMØTE 2016

Ordinært sameiermøte i Sameiet Ris Skolevei 13/15, avholdes 8. mars 2016, 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 2015

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2015

Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen.

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- 1. Forslag til endringer i husordensreglene. Vedlegg 1
- 2. Forslag til særskilte vedlikeholdstiltak. Vedlegg 2

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 18.02.15

Styret i Sameiet Ris Skolevei 13/15

  
Hallvard Lunde

  
Elisabeth Marheim

  
for: Gudbrand Bakken

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



## ÅRSBERETNING FOR 2015

### 1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært sameiermøte den 26. februar 2015 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

#### STYRET:

Leder:	Hallvard Lunde
Styremedlem:	Elisabeth Marheim
Styremedlem:	Gudbrand Bakken
Varamedlem:	Lisett Warming
Varamedlem:	Herman Midelfart

#### VALGT:

2015 (2 år)
2014 (2 år)
2015 (2 år)
2015 (2 år)
2014 (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 forurenser 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 2015 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 brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer. I garasjekjeller er det satt opp 2 brannslukningsapparater 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 verdiøkninger 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 2015 utgjøre kr 6000,-.

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

For at sameiet skal motta utbytte må forsikringen være aktiv på generalforsamlingstidspunktet til Gjensidige. Utbyttet utbetalt i 2016 forventes å bli omtrent som utbetalt i 2015.

## **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 26. februar 2015. I perioden har det vært avholdt 7 styremøter. I tillegg har styret hatt tett oppfølging på telefon eller via e-post.

### **Våtrommene.**

Bygg og Våtromsgruppen AS foretok i løpet av vinteren kontroll av bad/lekkasjevarslere i samtlige bad og skiftet batterier i følerne. Samtidig ble det utarbeidet tegninger med plassering av luker og følere. Kopi av tegningene ble fordelt til eierne av de respektive leiligheter.

### **Porttelefonene.**

Det er fremdeles problemer med porttelefonene. Etter 10 år uten å få orden på dette, har styret kommet til det bør vurderes å anskaffe et nytt anlegg. Det er innhentet tilbud om dette for behandling på sameiermøtet.

### **Kamera for videoovervåkning**

Kameraet var ikke i funksjon store deler av 2015. Det viste seg at kameraet ikke kunne repareres og et nytt er nå på plass (garanti).

### **Terrassene**

Behovet for å utbedre gulvet på utvendige terrasser er drøftet under tidligere sameiermøter. Styret fikk gjennomført en befaring med tilstandsvurdering av firmaet Oppuss AS tidlig på høsten. Konklusjonen var at for fem terrasser er det behov for å skifte alle flisene, mens det for øvrige holder å skifte løse fliser. Det er innhentet tilbud fra flere firmaer. Styrets forslag vil bli gjennomgått på sameiermøtet.

### **Rystelser i byggene**

I forbindelse med arbeidene på Ris skole (idrettsplassen) er det merket rystelser i sameiets bygg. Det er bl.a. oppdaget sprekker i fliser. Det er tatt kontakt med NCC og gjennomført befaring slik at byggenes tilstand er dokumentert i forhold til evt. videre setningsskader.



## **Vaktmester/Renhold/Heiser.**

Det ble inngått nye avtaler på ovennevnte områder i 2014. Disse har etter styrets oppfatning fungert bra og det har ikke vært ansett som aktuelt å endre disse.

Garasjeanlegget ble rengjort på vanlig måte i løpet av våren.

## **Grøntarealer**

Klipping av gress, hekker mv., utføres av Grønt og Rent AS. Etter styrets oppfatning har dette fungert bra. Avtalen med firmaet er derfor fornyet.

På vårparten ble trærne langs t-banen felt og erstattet med tuja hekk.

## **Inngangspartiet langs Ris skolevei**

Styret har hatt utstrakt kontakt med kommunen om poplene langs Ris skolevei. Trærne ble av kommunen vurdert som så gamle at beskjæring ikke ville hjelpe. De ble derfor felt på ettersommeren. Når budsjettssituasjonen tilsier det, vil kommunen plante nye trær. Kommunen vil ikke prioritere å reparere bulkene i asfalten i stien langs gjerdet.

For å utbedre forholdene i inngangspartiet, ble den siste poppelen fjernet av styret før jul. Den var også blitt for gammel for beskjæring. Det vil bli igangsatt arbeid bl.a. med henblikk på å få fjernet gamle røtter i stien og lagt ny asfalt på stien. Det er innhentet tilbud om dette for behandling på sameiermøtet.

## **Trafikken i Ris skolevei**

Ovenfor kommunen har styret også tatt opp trafikksituasjonen i Ris skolevei med ønske om fortau for å sikre ferdselen langs veien. Ris Vel er også koblet inn i dette. Kommunen v/Bymiljøetaten har meldt tilbake at foreløpig vil ikke dette bli prioritert, men vil bli vurdert i senere arbeidsplaner.

## **Fellesantenneanlegget (Get)**

Styret har vært i kontakt med Get om tilbud. Det som er aktuelt er å inngå tilleggsavtale om digitalt TV. Da flere beboere kun har analog grunnpakke, har styret valgt å ikke gå videre med dette foreløpig.

## **Sameiets økonomi**

Økonomien er som følge av rettsforliket tilfredsstillende. Det er i 2015 opprettet en fastrentekonto på kr 500 000, hvor midlene er bundet til 15.10.2016. I tillegg har sameiet en sparekonto.

For å sikre at fellesutgiftene dekker løpende utgifter, er det besluttet å øke disse med 20% fra 01.01.2016. Dette er iverksatt av Sebra Forvaltning.

## **Øvrige styrearbeider**

Øvrige styrearbeider har knyttet seg til løpende oppfølging av økonomi/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. Portåpnere til garasjen skal også bestilles av styrets leder.



## Gave til sameiet

Grethe og Hans Petter Struksnæs har gitt kr. 10 000 som gave til sameiet. Pengene er satt inn på sameiets sparekonto. Styret takker for gaven.

## 3. REGNSKAPET FOR 2015

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2015 og er overført til balansen under konto for egenkapital.

Resultatet av driften året 2015 viser et årsresultat på kr -141 245,-.

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

Driftsinntektene i 2015 var totalt kr 757 613,-.

Dette viser en økning fra budsjett for 2015 på kr 10 361,-. Hovedårsaken til dette er mottatt gave på kr. 10 000,- og utfakturering strøm El-bil.

Driftskostnadene i 2015 var totalt kr 925 387,-. Dette viser en økning fra budsjett for 2015 på kr 53 137,-. Hovedårsaken til dette skyldes vedlikehold uteanlegg og leie av p-plass for gjesteparkering.

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2015 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.15 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 31.12.2015:

Driftskonto	0,10 % p.a. inntil kr 200 000.
Plasseringskonto	0,50 % på innstående saldo.
Fastrentekonto	1,40 % på innstående 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 2016 på ca. 3 %.  
Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap.  
Boligselskapets forsikringspremie blir i tillegg regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

#### KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgiften øker med 7 % fra 2015 til 2016.  
Vann- og avløpsavgiften reduseres med 2,0 % fra 2015 til 2016.  
Feieavgiften og tilsynsgebyret er foreslått uendret fra 2015 til 2016.

#### ØVRIGE KOSTNADER

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

#### 5. INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR ÅR 2016

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i år 2016.  
Budsjettet for 2016 ligger vedlagt.

Oversikten er basert på en økning av felleskostnadene på 20 % i 2016.

Oversikten gir et forventet årsresultat på kr 12 826,-.

I oversikten er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran.  
Forøvrig vises til de enkelte tallene i oversikten.

Oslo, 18.02.16  
Styret i Sameiet Ris Skolevei 13/15

  
Hallvard Lunde

  
Elisabeth Marheim

  
for: Gudbrand Bakken



---

**Årsoppgjør**

---

**Sameiet Ris Skolevei 1315**

**2015**



## Sameiet Rls Skolevei 1315

### Resultatregnskap 2015

	Note	Regnskap 2015	Budsjett 2015	Regnskap 2014
<b>Inntekter:</b>				
Fellesutgifter		710 316	710 300	676 476
Parkering og garasje		36 936	36 964	35 204
Andre inntekter		10 361	0	59 633
<b>Sum inntekter</b>	<b>1</b>	<b>757 613</b>	<b>747 264</b>	<b>771 313</b>
<b>Driftskostnader:</b>				
Lønnskostnader	2	-78 819	0	-18 000
Driftskostnader	3	458 096	436 100	433 134
Vedlikeholdskostnader	4	401 786	304 200	281 648
Honorarer	5	67 613	60 550	65 139
Forsikringer	6	61 784	62 000	65 397
Andre kostnader	7	14 927	9 400	10 851
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>925 387</b>	<b>872 250</b>	<b>838 169</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-167 774</b>	<b>-124 986</b>	<b>-66 856</b>
Finansinntekter	8	26 597	52 000	46 728
Finanskostnader		68	0	75
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>		<b>26 529</b>	<b>52 000</b>	<b>46 653</b>
<b>Resultat</b>		<b>-141 245</b>	<b>-72 986</b>	<b>-20 203</b>




Sameiet Ris Skolevei 1315

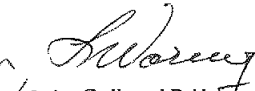
Balanse

	Note	2015	2014
<b>Eiendeler:</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Omløpsmidler:</b>			
Kundefordringer		949	949
Andre kortsiktige fordringer		0	3 948
Forskuddsbetalte kostnader	9	54 560	65 824
Brønsefregnskap		23 974	31 702
Bank	10	1 392 976	1 555 335
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>1 472 459</b>	<b>1 657 758</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>1 472 459</b>	<b>1 657 758</b>
<b>Egenkapital og gjeld:</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital	11	1 419 789	1 561 033
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 419 789</b>	<b>1 561 033</b>
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld	12	23 755	-4 541
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 915	19 266
Påløpte kostnader		0	82 000
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>52 670</b>	<b>96 725</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>1 472 459</b>	<b>1 657 758</b>
<b>Arbeidskapital:</b>			
Omløpsmidler		1 472 459	1 657 758
Kortsiktig gjeld		52 670	96 725
<b>Sum Arbeidskapital</b>		<b>1 419 789</b>	<b>1 561 033</b>

Oslo, 18.02.2016

Styret for Sameiet Ris Skolevei 1315

  
Hålvard Lunde  
Styreleder

  
Gudbrand Bakke  
Styremedlem

  
Elisabeth Marheim  
Styremedlem



---

## Noter til regnskapet

---

Regnskapet for 2015 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger 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 ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningsiltakene 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 tilsvarer årets 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 boligsaksjoner, 1 garasjeseksjoner.

### Note 1 Driftsinntekt

Fellesutgifter	710 316
Parkering og garasje	36 936
Andre inntekter	10 361
<b>Sum inntekter</b>	<b>757 613</b>

### Note 2 Lønnskostnader

Gaver/tilskudd til ansatte	3 181
Styreonorar	-82 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>-78 819</b>

Avsetning for honorar til tidligere styreleder på kr. 100 000,- er nå tilbakeført i sin helhet.



## Note 3 Driftskostnader

Diverse driftskostnader	813
Kabel-TV, antenneavlegg	46 948
Leie lokaler	36 000
Matteleie	4 538
Offentlige avgifter	136 045
Renhold	54 125
Snøbrøyting	2 750
Strøm/nettleie	103 115
Vaktmestertjenester	72 743
Variabel vaktmestertjenester	1 019
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>458 096</b>

## Note 4 Vedlikeholdskostnader

Vedlikehold braunvernlegg	1 650
Vedlikehold bygninger	66 142
Vedlikehold EL	7 200
Vedlikehold fyranlegg/service	22 611
Vedlikehold garasjeanlegg	18 200
Vedlikehold heiser	28 938
Vedlikehold uteanlegg	218 570
Vedlikehold VVS	38 475
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>401 786</b>

## Note 5 Honorarer

Andre honorar	6 744
Forretningsførsel	47 760
Konsulenthonorar	234
Revisjonshonorar	12 875
<b>Sum honorarer</b>	<b>67 613</b>

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

## Note 8 Forsikring

Forsikringspremie	61 784
<b>Sum forsikring</b>	<b>61 784</b>

Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring med forsikringsnummer 76480928.  
Sameiet fikk i 2015 utbetalt kundeutbytte på kr 10 361 (for året 2014) fra Gjensidige Forsikring.



## Note 7 Andre kostander

Bank og korigebyr	1 974
Diverse kostnader	4 460
Heis-/alarmtelefon	3 065
Porto/kopiering	5 428
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>14 927</b>

## Note 8 Finansinntekter

Renteinntekter fra bankkonti	18 848
Kundebytte fra Gjensidige	7 749
<b>Sum finansinntekter</b>	<b>26 597</b>

## Note 9 Andre kortsiktige fordringer

### Forskuddsbetalte kostander

Forsikring januar til november 2016	54 560
<b>Sum andre kortsiktige fordringer</b>	<b>54 560</b>

## Note 10 Bank

Driftskonto	17 816
Fastrentekonto -	501 266
Sparekonto	873 894
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>1 392 976</b>

## Note 11 Egenkapital

	01.01.2015	Bevegelse	31.12.2015
Annen egenkapital	1 561 033	-141 245	1 419 788
<b>Sum egenkapital</b>	<b>1 561 033</b>	<b>-141 245</b>	<b>1 419 788</b>

## Note 12 Leverandørgjeld

### Annen kortsiktig gjeld

Hafslund Fakturaservice	19 316
Sebra Forvaltning	2 046
Novak AS	888
Vindern Blomster	1 505
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>23 755</b>



## Sameiet Ris Skolevei 1315

### Budsjett 2016

	Budsjett 2016	Regnskap desember 2015	Budsjett 2015
<b>Inntekter:</b>			
Fellesutgifter	852 283	710 316	710 300
Parkering og garasje	36 964	36 936	36 964
Andre inntekter	0	10 361	0
<b>Sum inntekter</b>	<b>889 247</b>	<b>757 613</b>	<b>747 264</b>
<b>Driftskostnader:</b>			
Lønnskostnader	0	-78 819	0
Driftskostnader	616 021	458 096	436 100
Vedlikeholdskostnader	149 200	401 786	304 200
Honorarer	62 500	67 613	60 550
Forsikringer	64 000	61 784	62 000
Andre kostnader	9 700	14 927	9 400
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>901 421</b>	<b>925 387</b>	<b>872 250</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-12 174</b>	<b>-167 774</b>	<b>-124 986</b>
Finansinntekter	25 000	26 597	52 000
Finanskostnader	0	68	0
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>25 000</b>	<b>26 529</b>	<b>52 000</b>
<b>Resultat</b>	<b>12 826</b>	<b>-141 245</b>	<b>-72 986</b>
<b>Likviditetsresultat</b>	<b>12 826</b>	<b>-141 245</b>	<b>-72 986</b>



Vedlegg 1

Til: Sameiemøtet  
Fra: Styret

Dato: 10.02.2016

**FORSLAG TIL ENDRINGER I HUSORDENSREGLENE.**

Styret har gjennomgått gjeldende husordensregler og foreslår enkelte endringer, jf. vedlagte utkast datert 10.02.2016. Foreslåtte endringer er markert med fet skrift i utkastet. Gjeldende regler finnes vedlagt protokollen fra sameiemøtet 26.02.2015. Kopi kan fås ved henvendelse til styrets representanter.

Endringene som foreslås er dels oppdateringer/rettinger, dels forhold som er drøftet uformelt på tidligere sameiemøter. Styret har drøftet hvor detaljerte husordensregler man bør ha i et oversiktlig og lite sameie og mener de foreslåtte endringer er tilpasset dette.

**Forslag til vedtak:**

Forslag til endringer i husordensreglene, datert 10.02.2016 godkjennes.



Vedlegg

## HUSORDENSREGLER

### FOR

### SAMEIET RIS SKOLEVEI 15

Utkast 10.02.2016

#### 1 BRUK AV LEILIGHETEN

##### 1.1 Generelt

Leiligheten skal brukes til beboelse og må ikke brukes slik at andre påføres sjenanse eller ulempe.

##### 1.2 Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det sjenerer naboene.

Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylydt underholdning er ikke tillatt før kl 0800 og etter kl 2230.

Det er ikke tillatt å banke eller bruke drill, slagbor og lignende før kl 0800 og etter kl 2100.

Musikkøving tillates ikke før kl 0800 og etter kl 2000.

##### 1.3 Innvendig vedlikehold

Alt innvendig vedlikehold av leiligheten påhviler den enkelte leilighetseier. *Jf. §4 i vedtektene.*

##### 1.4 Frostskader

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. *Varmekabel i sluk på terrasse slås på når det er nødvendig.*

Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller lignende er leilighetseieren ansvarlig for.

##### 1.5 Lekkasje og stoppekraner

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten er, *og hvordan Waterguard fungerer.*

##### 1.6 Elektriske anlegg

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

##### 1.7 Fellesantenneanlegget

Fellesantenneanlegget skal benyttes i henhold til instruks fra antenneselskapet (*Get*).

- Kun apparatkabler godkjent av Get skal anvendes mellom antennekontakt og apparater.
- Apparatene må ikke jordes til varmerør etc., men kun tilkobles antenneanlegget.
- Inngrep i antennekontakten eller det faste ledningsopplegget er ikke tillatt



Vedlegg

## 1.8 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Den enkelte leilighetseier og beboer er ansvarlig for installasjon av forskriftsmessig røykvarsler og brannslukningsmateriell, og nødvendig vedlikehold av disse.

## 1.9 Grilling

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkong eller utenfor leilighet i 1. et. Dog tillates grilling med gass-/elektrisk grill. På plenen kan det benyttes kullgrill, dersom dette skjer i så stor avstand fra blokkene at det ikke er til sjenanse for andre beboere.

## 2 UTLEIE (UTLÅN) AV LEILIGHETEN

### 2.1 Melding

Melding om utleie eller utlån må på forhånd sendes forretningsføreren, slik at styret til enhver tid vet hvem som bor i huset.

### 2.2 Ansvar

Både leilighetseieren og leietakeren har ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren. Dette gjelder både ved utleie av hele eller en del av leilighetene. Leilighetseieren er ansvarlig overfor boligstiftelsen for at husordensreglene overholdes av leietakeren.

### 2.3 Garasjeplass

Fremleie/utlån av garasjeplass er ikke tillatt uten styrets samtykke, dersom fremleie/utlån skjer uavhengig av utleie/-utlån av leilighet. Ved søknad om fremleie/utlån av garasjeplass skal det opplyses om hvem som skal leie garasjeplassen.

## 3 LEILIGHETEN UTVENDIG

### 3.1 Ensartet fasade

Balkongvegger og rekkverk må kun males i godkjent farge.

Markise skal ha godkjent farge og mønster. *Hvis annen solavskjerming ønskes skal dette godkjennes av styret.*

Flaggstenger, skilt og lignende kan bare settes opp etter tillatelse fra styret.

## 4 BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG

### 4.1 Trappeoppganger/inngangsparti

*Trappeoppgangene skal holdes ryddig. Sykler, kjelker, ski, sparkstøttinger, barnevogner og lignende skal ikke oppbevares i trappeoppgangene. Søppelposer, sko, støvler mv., skal ikke settes i trappeoppgangene. Trappeoppgangene skal heller ikke benyttes til utlufning. Matter som sameiet betaler for skal ligge i inngangspartiet. Utsmykking av trappeoppgangene bør avtales mellom beboerne i oppgangen.*



Vedlegg

- 4.2.1 Kjellerganger m.v.**  
Kjellerganger skal ikke brukes til lagring.
- 4.2.2 Garasje plasser**  
*Garasjeplassene skal holdes ryddig. Lett antennelig materiell skal ikke oppbevares. Sykler, barnevogn og rullatorer kan stå på garasjeplassen hvis det er plass.*
- 4.2.3 Bruk av gjesteparkeringsplasser**  
*Plassene til gjesteparkering skal kun brukes av besøkende. Gjestebiler som står over natten bør merkes med besøksadresse*
- 4.3 Bruk av åpen flamme**  
Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er ikke tillatt.
- 4.4 Rengjøring etter tilsmussing**  
Ved tilsmussing i trappeoppganger, kjeller og garasje ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.
- 4.5 Rengjøring av inngangsdører**  
Rengjøring av egen inngangsdør med dørkarm mot trappeoppgang er den enkelte leilighetseiers oppgave.

## **5 DØRER OG GARASJEPORT**

- 5.1 Låsing av dører**  
Ytterdørene og *låsbare* dører i kjeller skal holdes låst. Ingen uvedkommende må slippes inn.
- 5.2 Garasjeporten**  
Garasjeporten skal ikke unødvendig stå åpen. Ved inn- og utkjøring skal det på kvelds- og nattetid kontrolleres at porten går igjen før en kjører videre, og at ingen uvedkommende slippes inn.
- 5.3 Melding om defekte låser**  
Dersom dører ikke går i lås, eller garasjeporten ikke fungerer, må beskjed gis til styret.
- 5.4 Nøkkelrekvisisjon**  
*Rekvisisjon av nøkler skal forestås av styrets leder til Sebra forvaltning som har den formelle rekvisisjonsretten*
- 5.5 Portåpner til garasjen**  
*Portåpnere til garasjen skal bestilles av styrets leder. Bruksanvisning for programmering fås av styrets leder.*



Vedlegg

**6 BRUK AV FELLESAREAL UTVENDIG**

**6.1 Vegetasjon og beplantning**

Vegetasjonen og beplantningen må vernes.

**6.2 Lufting av hunder**

Grøntanlegget skal ikke brukes som luftegård for hunder, katter etc.

**7 SØPPELCONTAINERNE**

**7.1 Søppelcontainere**

Kun ordinært husholdningsavfall må henlegges i søppelcontainerne, og det må påses at dette er godt innpakket. *Papir skal legges i papircontainere.* Alt søppel som skal kastes må være sammenpresset til et minimum.

**7.2 Annet søppel**

Avfall som ikke kan plasseres i søppelcontainerne må leilighetseieren selv sørge for å få borttransportert.

**8 HUSDYRHOLD**

**8.1** Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjottes på en forsvarlig måte, slik at de ikke er til sjenanse for øvrige sameiere. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre.

**9 ANSVARFORHOLD**

Leilighetseieren er ansvarlig for eventuelle skader på sameiets eiendom forårsaket ved utforsiktighet av ham selv eller den/noen har gitt adgang til eiendommen.



Til: Sameiemøtet  
Fra: Styret

Dato: 15.02.2016

## **FORSLAG TIL SÆRSKILTE VEDLIKEHOLDSTILTAK**

Sameiet har pr. 31.12.2015 kr. 873 894 på egen sparekonto. Styret foreslår at tre viktige vedlikeholdstiltak gjennomføres med dekning i denne kontoen.

### **1. Anskaffelse av nytt porttelefonanlegg.**

Det har i alle år vært problemer med nåværende anlegg. Styret foreslår derfor at det nå etter 10 år anskaffes nytt anlegg. Det er innhentet tilbud fra firmaene Porttelefon Service AS og Datacall AS. Begge kan levere nye paneler ute, nye skjermer inne for oppgangene og hovedpanel ved nedkjøringen til garasjen. Datacall AS kan i tillegg levere kodetastatur i hvert panel ute, slik at man kan slippe å bruke nøkkel for å komme inn. Det er også det rimeligste tilbudet og koster kr. 196 750, inkl. kodetastatur. Styret foreslår at dette tilbudet aksepteres.

#### Forslag:

Med dekning i sameiets sparekonto anskaffes et nytt porttelefonanlegg fra Datacall AS.

### **2. Utbedring av inngangspartiet.**

Poplene langs Ris skolevei er blitt felt av kommunen. Den siste poppelen har sameiet selv fjernet. Det gjenstår å få fjernet gamle røtter fra poplene i stien langs gjerdet og lagt ny asfalt. Som skjerm mot veien foreslår styret at det settes opp en lav hekk langs stien (på sameiets eiendom). Dette vil ikke hindre kommunen å plante nye trær senere. For å hindre at biler parkerer foran porten til nr. 15C, foreslås det satt opp to pullerter utenfor denne.

Styret har innhentet tilbud fra firmaet Uterom AS, som vil utføre arbeidet til en pris på kr. 113 436. Arbeidet vil bli utført over påske. Styret foreslår at tilbudet aksepteres.

#### Forslag:

Med dekning i sameiets sparekonto utføres utbedring av inngangspartiet av Uterom AS.

### **3. Utbedring av terrassene.**

Som det er redegjort for på tidligere sameiemøter, er det registrert skader på noen av de utvendige terrassene i sameiet. Styret anser at reparasjon av skadene er sameiets ansvar og må dekkes av felleskostnadene. Styret fikk derfor gjennomført en befaring med tilstandsvurdering av firmaet Oppuss AS, høsten 2015. Konklusjonen var at for fem terrasser er det behov for å skifte alle flisene, mens det for øvrige holder å skifte løse fliser. Basert på tidligere utbedring av seksjon 9 har styret kalkulert at kostnadene blir kr 220 000. Da det ikke er gjort bindende avtaler, må det tas forbehold mht. de skisserte kostnadene.

Det er innhentet tilbud fra flere firmaer. De viser til andre fremgangsmåter som er dyrere enn utbedringen som ble gjort av seksjon 9 og må betraktes som en oppgradering av nåværende standard. På sameiemøtet vil det bli orientert nærmere om de ulike løsningene, men styret legger til grunn at oppgradering ikke er aktuelt. Styret foreslår således at det legges opp utbedringer som nevnt ovenfor.

#### Forslag:

Med dekning i sameiets sparekonto avsettes kr 220 000 til utbedring av terrassene.



## Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer

Til sameiemøtet i  
**Sameiet Ris Skolevei 13/15**

### REVISORS BERETNING FOR 2015

#### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Ris Skolevei 13/15 som viser et underskudd på NOK 141.245. Årsregnskapet består av balanse pr 31.desember 2015, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne dato, og en beskrivelse av vesentlig anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

#### *Styret og daglig leders ansvar for årsregnskapet*

Styret og daglig leder er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og daglig leder finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

#### *Revisors oppgaver og plikter*

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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  
Revisorføring



**Revisoren AS**  
Statsautoriserte revisorer

*Konklusjon*

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Sameiet Ris Skolevei 13/15 per 31. desember 2015 og av sameiets resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

*Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert av oss.

**Uttalelse om øvrige forhold**

*Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift 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 begrenset revisjon 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, 18. februar 2016

**Revisoren AS**

Eskil Kristiansen

Statsautorisert revisor