



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 739 711
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET RIS SKOLEVEI 13/15
Forretningsadresse: c/o Bori BBL
Tærudgata 16
2004 LILLESTRØM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2017 - 31.12.2017

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: 12.03.2018

Grunnlag for avgivelse

År 2017: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2016: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2017

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 20.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		896 680	898 797
Sum inntekter		896 680	898 797
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 013 572	1 465 008
Sum kostnader		1 013 572	1 465 008
Driftsresultat		-116 892	-566 211
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 685	8 520
Annen finansinntekt		3 791	8 643
Sum finansinntekter		12 477	17 162
Annen finanskostnad		2	
Sum finanskostnader		2	0
Netto finans		12 474	17 162
Ordinært resultat før skattekostnad		-104 417	-549 049
Ordinært resultat etter skattekostnad		-104 417	-549 049
Årsresultat		-104 417	-549 049
Totalresultat		-104 417	-549 049
Overføringer og disponeringer			
Udekket tap			-549 048
Sum overføringer og disponeringer			-549 048



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
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		10 358	949
Andre fordringer		85 714	70 363
Sum fordringer		96 072	71 312
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		709 618	883 252
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		709 618	883 252
Sum omløpsmidler		805 690	954 564
SUM EIENDELER		805 690	954 564

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		870 740	870 740
Sum opptjent egenkapital		870 740	870 740
Sum egenkapital		870 740	870 740
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		30 407	42 280
Annen kortsiktig gjeld		8 960	41 544
Sum kortsiktig gjeld		39 367	83 824
Sum gjeld		39 367	83 824
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		805 690	954 564



Registreringsblankett

Denne blanketten fylles ut og leveres ved oppmøte.

Ordinært årsmøte 12. mars 2018 i Sameiet Ris Skolevei 13/15

Seksjonseier: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonsnummer: _____

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

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

FULLMAKT

Seksjonseier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

.....
(Seksjonseiers underskrift)

.....
(Dato)





INNKALLING TIL ÅRSMØTE 2018

Ordinært årsmøte i Sameiet Ris Skolevei 13/15, avholdes mandag 12. mars 2018 kl. 18.00, på Vinderen Frivillighetssentral, Ris Skolevei 14. Det vil bli avholdt beboermøte rett etter at ordinært årsmøte 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. ÅRSRAPPORT FOR 2017

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2017

Styret foreslår overføring av årets resultat til balansen.

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET OG REVISOR

5. VEDTEKTSENDRINGER

Viser til vedlagt forslag fra styret

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 20.02.18

Styret i Sameiet Ris Skolevei 13/15

Hallvard Lunde/s/

Elisabeth Marheim/s/

Lisett Warming/s/

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



ÅRSRAPPORT FOR 2017

1. TILLITSVALGTE

Siden ordinært årsmøte den 7. mars 2017 har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRET:

Leder:	Hallvard Lunde
Styremedlem:	Elisabeth Marheim
Styremedlem:	Lisett Warming
Varamedlem:	Harald Hovde
Varamedlem:	Morten Tveten

VALGT:

2017-2018 (1 år)
2016-2018 (2 år)
2017-2019 (2 år)
2016-2018 (2 år)
2017-2019 (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 ansettelse.

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 garasjeplasser.

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 forurenses 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 2017 avtaler med følgende:

Novak AS (vaktmestertjenester)

Grønt og Rent AS (grøntareal)

NovaRen AS (renhold)

Kone AS (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

Sameiet har kollektiv avtale med Get. Feil kan meldes til Gets servicetelefon 21545454 eller på 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 2018 utgjøre kr 6 000,-.

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

Sameiet har i 2017 mottatt utbytte fra Gjensidige på kr. 8 569,-

Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Seksjonseier får tilsendt egen faktura for eiendomsskatt direkte fra Oslo kommune ved Kemnerkontoret.

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 kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

STYRETS ARBEID

Ordinært årsmøte ble avholdt 7. mars 2017. I perioden har det vært avholdt 7 styremøter. I tillegg har styret hatt tett oppfølging på telefon eller via e-post. Det har også vært uformelle møter og dugnadsarbeid.

Vedlikeholdstiltak

- **Terrassene**

På bakgrunn av særskilt tilstandsvurdering, konkluderte årsmøtet 2016 med at alle utvendige terrasser i 2. og 3. etasje må utbedres. Fem terrasser ble utbedret i 2016 og i 2017 er fire terrasser utbedret. Alt arbeid er utført av murmester Janken Fensholt AS. Det gjenstår en terrasse som foreløpig ikke er utbedret. I tillegg skal det til våren utføres tilleggsarbeid på en av terrassene.

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

- **Inngangspartiet langs Ris skolevei**

Barlindhekken utenfor nr. 15 ble i løpet av våren utbedret bl.a. med fornying av bark og legging av kant. Gartnerarbeidet ble utført av Grønt og Rent AS.

I løpet av sommeren ble det anlagt blomsterbed ved parkeringsplassen utenfor nr. 15C. Dette ble gjort som dugnad.

- **Ytterdører**

Ytterdørene er lakkert. Arbeidet er utført av murmester Janken Fensholt AS.

- **Dugnad**

Planlagt vårdugnad måtte avlyses pga. været. I løpet av sommeren ble det i stedet utført enkelte mindre vedlikeholdstiltak av styrets medlemmer og enkelte beboere.



Gjerdet utenfor nr. 13 er reparert og beiset. Det er ryddet rundt søppelcontainerne, som også er beiset. Opptrinn i trapper er malt. Benker er oljet. Fellesbodene er ryddet og systematisert. Nye navneskilt er montert på postkassene.

Drift

Styret har i løpet av året gjennomgått alle tjenesteavtalene til sameiet. For noen områder er det inngått avtaler med nye leverandører.

- **Vaktmestertjenester**

Avtale om vaktmestertjenester ble inngått med Novak AS i 2014. Det er utformet en egen arbeidsinstruks for arbeidet som skal gjøres. Instruksjonen er avgrenset mot hageavtalen og ble revidert høsten 2017.

- **Renholdstjenester**

Det er inngått avtale med ny leverandør av renholdstjenester av sameiets lokaler. NovaRen AS startet opp arbeidet 1. september.

Garasjeanlegget ble i vår rengjort på vanlig måte av Christiania Vedlikehold AS.

- **Grøntanlegg**

Hageavtalen med Grønt og Rent AS er forlenget for to nye sesonger, dvs. for sesongene 2018 og 2019. Avtalen omfatter bl.a. ukentlig klipping av plenarealene, klipping av hekker og løvhåndtering.

- **Heisene**

Service og sikkerhetskontroll har siden 2015 vært utført av Schindler Stahl Heiser AS. Kone AS har imidlertid hatt ansvar for toveiskommunikasjonen ved heisstopp. Styret har sett det som hensiktsmessig å ha bare en leverandør og har derfor inngått avtale med Kone AS også om service og forebyggende vedlikehold. Den nye avtalen med Kone AS gjelder fra 1.jan 2018. Etter nyttår er nødstrømbatteri skiftet i to av heisene.

Gassanlegget

Av sameiets 18 leiligheter, er 15 tilknyttet gassanlegget. Det er avtalt med Alfa Olis AS at det årlig gjennomføres service og kontroll av de enkelte gasspeiser. Kontrollen for 2017 viste behov for reparasjon av et fordelerskap, ellers var tilstanden tilfredsstillende. En leilighet ble ikke kontrollert da beboer ikke var tilstede. Den utvendige gassbeholderen ble kontrollert særskilt med tilfredsstillende resultat. Montering av fleksislange ble imidlertid anbefalt og styret sluttet seg til dette. Arbeidet ble utført av Alfa Olis AS i løpet av høsten.

Fellesantenneanlegget (Get)

Det ble i 2016 gjort avtale med Get for tre nye år. Avtalen ble oppgradert i 2017 og gir adgang til 20 faste + 20 valgfrie kanaler som betales gjennom felleskostnadene. Beboere som ønsker å oppgradere TV-tilbudet, må gjøre særskilt avtale med Get om dette. Nåværende avtale med Get gjelder til 17.04.2019.

Waterguardsystemet

Kontroll og service av Waterguardsystemet ble foretatt høsten 2017. Som del av kontrollen ble det også skiftet batterier. Arbeidet ble utført av Bygg og Våtromsgruppen AS.



Brannforebygging

Med bakgrunn i regler for HMS-arbeid, har styret gjennomført undersøkelser om status for brannverntiltak i de enkelte leiligheter. Resultatene skal gjennomgås på beboermøte.

Søppelhåndteringen

Både i og utenfor søppelcontainerne kommer det fortsatt avfall som ikke hører hjemme her. Styret har fulgt opp dette med skriv og påminnelser til beboerne om å følge husordensreglene og problemet er blitt mindre.

Trafikkforholdene i Ris skolevei

Styret har i samarbeid med Ris skole tatt opp trafikkforholdene i Ris skolevei med henvendelser til Bymiljøetaten og til Bydelsutvalget. Oppsetting av nye parkering forbud skilt og god oppfølging av Bymiljøetaten har bedret situasjonen vesentlig. Styret håper at man også finner løsning på innkjøringen til Ris skolevei.

Sameiets økonomi

Økonomien er som følge av rettsforliket i 2012, tilfredsstillende. Det er avsatt ca. kr 500 000 på egen konto til særlige utgifter. Sameiet har i tillegg en sparekonto på ca. kr 140 000. På denne bakgrunn er det besluttet at fellesutgiftene holdes uendret i 2018.

Det er gjennomført prissjekk av sameiets skadeforsikring av Norwegian Broker. Sebra Forvaltning er gitt fullmakt til å la Norwegian Broker innhente tilbud.

Øvrige styrearbeider

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

Som oppfølging av årsmøtet 2017 har styret sett på regler for utleie og salg av parkeringsplasser. Det er ikke funnet løsninger som sikrer sameiet samlet disposisjonsrett over "ekstraplasser" uten at råderetten over disse plassene endres. Hvordan dette skal håndteres vil styret drøfte nærmere med seksjonseierne før eventuelle nye regler vedtas.

3. REGNSKAPET FOR 2017

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2017 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Resultatet av driften året 2017 viser et negativt årsresultat på kr 104 417,-, som er ca. kr. 100 000 mindre enn budsjettet for 2017.

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

Driftsinntektene i 2017 var totalt kr 896 680,-. Dette viser en økning fra budsjett for 2017 på kr 7 433,-. Hovedårsaken til dette er høyere inntekt på garasjeleie.

Driftskostnadene i 2017 var totalt kr 1 013 572,-. Dette viser en nedgang fra budsjett for 2017 på kr 95 128,-. Hovedårsaken til dette skyldes at det har vært mindre drifts- og vedlikeholdskostnader enn budsjettet.



Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.17 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 31.12.2017:

Driftskonto	0,05 % på innestående saldo.
Plasseringskonto	0,40 % på innestående saldo.
Fastrentekonto	0,40 % på innestående saldo.

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 kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

FORSIKRING

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2018 på ca. 1,9 %.

Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap.

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

For at sameiet skal motta utbytte må forsikringen være aktiv på generalforsamlingstidspunktet til Gjensidige. Utbyttet utbetalt i 2018 forventes å bli omtrent som utbetalt i 2017.

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgiften er foreslått økt med 10,4% i 2018.

Vann- og avløpsavgiften er foreslått økt med 5% i 2018.

Feieavgiften og tilsynsgebyret er foreslått redusert med 6,5% i 2018.



ØVRIGE KOSTNADER

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

5. INNTEKTS- OG KOSTNADSOVERSLAG FOR ÅR 2018

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og utgifter i år 2018. Budsjettet for 2018 ligger vedlagt.

Oversikten er basert på uendrede felleskostnader i 2018.

Oversikten gir et forventet positivt årsresultat på kr 36 980,-.

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

Oslo, 20.02.2018
Styret i Sameiet Ris Skolevei 13/15

Hallvard Lunde/s/

Elisabeth Marheim/s/

Lisett Warming/s/



Revisoren AS
Statsautoriserte revisorer

Til samsiermøtet i
Sameiet Ris Skolevei 13/15

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Ris Skolevei 13/15's årsregnskap som viser et underskudd på kr 104.417. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2017, 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 2017 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiets slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av styrets årsrapport, 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 hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Postadresse:
Postboks 13
2011 Strømmen

Besøksadresse:
Strømsveien 56 B
Strømmen

Telefon: 41 92 88 71

E-post:
eskil@revisoren-as.no

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



Revisoren AS

Statsautoriserte revisorer

Styrets og forretningsforers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i regnskapet er ikke revidert av oss.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Strømmen, den 26. februar 2018
Revisoren AS

Eskil Kristiansen
Statsautorisert revisor

Postadresse:
Postboks 13
2011 Strømmen

Besøksadresse:
Strømsveien 56 B
Strømmen

Telefon: 41 92 88 71

E-post:
eskil@revisoren-as.no

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



Årsoppgjør rapport

Sameiet Ris Skolevei 1315

2017





Sameiet Ris Skolevei 1315

Resultatregnskap 2017

	Note	Regnskap 2017	Budsjett 2017	Regnskap 2016
Inntekter:				
Fellesutgifter		852 396	852 283	852 396
Parkering og grasje		44 284	36 964	44 284
Andre inntekter		0	0	117
Gass/Olje- ikke til avregning		0	0	2 000
Sum inntekter	1	896 680	889 247	898 797
Kostnader:				
Driftskostnader	2	547 053	540 300	563 030
Vedlikeholdskostnader	3	319 254	424 200	754 966
Honorarer	4	65 481	66 800	66 469
Forsikringer	5	63 870	66 700	59 883
Andre kostnader	6	17 914	10 700	20 659
Sum kostnader		1 013 572	1 108 700	1 465 008
Driftsresultat		-116 892	-219 453	-566 211
Finansinntekter	7	12 477	13 500	17 162
Finanskostnader	3	3	0	0
Sum finansinnt.- og kostnader		12 474	13 500	17 162
Resultat		-104 417	-205 953	-549 049



Sameiet Ris Skolevei 1315

Balanse

	Note	2017	2016
Eiendeler:			
Anleggsmidler:			
Omløpsmidler:			
Kundefordringer		10 358	949
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader	8	57 786	58 551
Brenselregnskap		27 928	11 812
Bank	9	709 618	883 252
Sum omløpsmidler		805 690	954 564
Sum eiendeler		805 690	954 564
Egenkapital og gjeld:			
Egenkapital			
Egenkapital	10	870 740	870 740
Periodens resultat		-104 417	0
Sum egenkapital		766 323	870 740
Langsiktig gjeld:			
Kortsiktig gjeld:			
Leverandørgjeld	11	30 407	42 280
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 960	28 433
Ammen kortsiktig gjeld		0	13 111
Sum kortsiktig gjeld		39 367	83 824
Sum gjeld og egenkapital		805 690	954 564
Arbeidskapital:			
Omløpsmidler		805 690	954 564
Kortsiktig gjeld		39 367	83 824
Sum Arbeidskapital		766 323	870 740

Oslo, 20.02.2018
Styret for Sameiet Ris Skolevei 1315

Hallvard Lunde/s/
Styreleder

Lisett Warming/s/
Styremedlem

Elisabeth Marheim/s/
Styremedlem



Noter til regnskapet

Regnskapet for 2017 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 påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

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

Fordringer

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

Ansatte

Det er ingen ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenestepensjon -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 boligseksjoner og 1 garasjeeksjoner.

Note 1 Driftsinntekt

Felleskostnader	852 396
Garasje	<u>44 284</u>
Sum driftsinntekter	<u>896 680</u>



Note 2 Driftskostnader

Gressklipping	69 869
Kabel-TV, antenneanlegg	55 296
Leie lokaler	12 000
Matteleie	8 775
Offentlige avgifter	138 508
Renhold	50 905
Snøbrøyting	4 200
Strøm/nettleie	131 746
Vaktmestertjenester	72 416
Variabel vaktmestertjenester	3 338
Sum driftskostnader	547 053

Note 3 Vedlikeholdskostnader

Vedlikehold bygninger	171 484
Vedlikehold EL	3 538
Vedlikehold fyranlegg/service	30 026
Vedlikehold garasjeanlegg	20 873
Vedlikehold heiser	36 617
Vedlikehold uteanlegg	28 117
Vedlikehold VVS	28 600
Sum vedlikeholdskostnader	319 254

Note 4 Honorarer

Andre honorar	2 813
Forretningsførsel	50 418
Revisjonshonorar	12 250
Sum honorarer	65 481

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

Note 5 Forsikring

Forsikringspremie	63 870
Sum forsikring	63 870

Sameiet er forsikret i Gjensidige Forsikring med forsikringsnummer 76480928.
Sameiet fikk i 2017 utbetalt kundeutbytte på kr 8 569 (for året 2016) fra Gjensidige Forsikring.



Note 6 Andre kostnader

Bank og kortgebyr	1 796
Diverse kostnader	3 624
Heis-/alarmtelefon	3 035
Porto/kopiering	5 691
Årsmøter/generalforsamling	3 768
Sum andre kostnader	17 914

Note 7 Finansinntekter

Renteinntekter fra bankkonti	3 791
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 569
Andre renteinntekter	117
Sum finansinntekter	12 477

Note 8 Forskuddsbetalte kostnader

Periodisert kabel-tv	57 768
Sum forskuddsbetalte kostnader	57 768

Note 9 Bank

Driftskonto 7050.06.17088	50 191
Fastrentekonto 1208 31 72639	509 845
Sparekonto 1503 32 38603	149 581
Sum bankinnskudd	709 618

Note 10 Egenkapital

	01.01.2017	Bevegelse	31.12.2017
Annen egenkapital	870 740	-104 417	766 323
Sum egenkapital	870 740	-104 417	766 323



Note 11 Leverandørgjeld

Annen kortsiktig gjeld

Hafslund strøm	-28 464
Get	58
Sebra Forvaltning	-2 001
Sum annen kortsiktig gjeld	-30 407



Sameiet Ris Skolevei 1315

Budsjett 2018

	Budsjett 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2017
Inntekter:			
Fellesutgifter	852 396	852 396	852 283
Parkering og garasje	44 284	44 284	36 964
Sum inntekter	896 680	896 680	889 247
Kostnader:			
Driftskostnader	566 900	547 053	540 300
Vedlikeholdskostnader	160 000	319 254	424 200
Honorarer	68 000	65 481	66 800
Forsikringer	63 800	63 870	66 700
Andre kostnader	14 500	17 914	10 700
Sum kostnader	873 200	1 013 572	1 108 700
Driftsresultat	23 480	-116 892	-219 453
Finansinntekter	13 500	12 477	13 500
Finanskostnader	0	3	0
Sum finansinnt.- og kostnader	13 500	12 474	13 500
Resultat	36 980	-104 417	-205 953
Resultat etter avdrag	36 980	-104 417	-205 953





22.02.2018

Til: Årsmøtet

Fra: Styret

ENDRINGER I VEDTEKTENE SOM FØLGE AV NY EIERSEKSJONSLOV

Ny eierseksjonslov (Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017) trådte i kraft 01.01.2018. Vedtektsbestemmelser som er i strid med den nye loven er ikke gyldige etter 31.12.2018. Den nye loven har gjort det nødvendig å oppdatere sameiets vedtekter.

Styret har gjennomgått vedtektene og gjort nødvendige endringer. Det er først og fremst foretatt endringer i begrep (seksjonseier i stedet for sameier, årsmøte i stedet for sameiemøte). Som følge av den nye loven er fristen for årsmøtet satt til 30. juni i § 10. Det er også rettet opp en feil i § 3 om folketrygdens grunnbeløp (skal være to ganger grunnbeløpet).

Vi har også henvist til en del bestemmelser i den nye loven på de enkelte punktene slik at det skal bli lettere å referere til disse ved tvil.

Foreslåtte endringer fremgår av vedlegg 2.

Styret foreslår at det fattes følgende vedtak: Foreslåtte endringer i vedtektene godkjennes.

Vedlegg:

1. Nåværende vedtekter for sameiet Ris skolevei 13-15
2. Forslag til nye vedtekter





Sameiet Ris Skolevei 13/15

VEDLEGG 1
Side 1 av 7

VEDTEKTER FOR SAMEIET RIS SKOLEVEI 13/15

Foreslått av Selvaag Forvaltning AS i 2004 og senere vedtatt på konstituerende sameiemøte den 29.11.2004 med endringer av 03.03.2010 og 26.02.2015

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er "Sameiet Ris Skolevei 13/15". Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet består av 18 boligsseksjoner og 1 seksjon med 12 garasjeplasser i henhold til seksjonerings-begjæring tinglyst den 18.11.2004 samt reseksjoneringsbegjæring tinglyst 09.10.2009.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 41 bnr. 719 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har rett til bruk av de leiligheter/det lokale som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødige eller urimelige ulemper for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan sameiermøtet fastsette ordensregler for seksjonseierens bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødige eller urimelige hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3

Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene i den grad ikke annen fordeling fremgår av disse vedtekter.



For alle seksjoner skal det betales fellesutgifter med en andel som tilsvarer 10 % av det samlede areal med like stor andel pr. garasje plass.

Sameiet har panterrett i hver seksjon for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

§ 4

Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (tilleggsareal, samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. For tilleggsareal som er garasje plass gjelder reglen i §3 2. ledd. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

§ 5

Ytre vedlikehold

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold omfattes også avløp fra verandaene. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette.

§ 6

Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves (ikke-spesifisert) i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 7

Registrering av sameiere

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

§ 8

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to styremedlemmer og to varamedlemmer. Styret velges av sameiermøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Under konstituerende sameiemøte velges ett styremedlem og ett varamedlem for ett år, slik at annet hvert år er det to, henholdsvis tre medlemmer for valg.



§ 9

Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsførere og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 10

Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30. april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når sameier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

§ 11

Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12

Møteledelse og avstemning

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier.



Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter.

§ 13

Om sameiermøtet

Ved avstemninger har hver seksjoner 1 stemme hver. Er en seksjon eiet av flere, kan stemmeretten for seksjonen ikke deles mellom eierne av denne. En sameier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 14

Revisjon og regnskap

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

§ 15

Mislighold

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.



§ 16

Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 17

Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen under hensyntagen til arkitektonisk formspråk og fortrinnsvis etter godkjenning fra Felix Arkitekter. Det kreves også forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

§ 18

Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 4, § 5, § 13, 1. setning, § 19 og § 21 kan kun endres ved enstemmighet.

§ 19

Habilitetsregler for sameiermøtet og styret

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 20

Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeplasser.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder det felles uteareal, og de deler av utearealet som enkelte seksjonseier har enbruksrett til.



Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt uten styrets samtykke.

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

§ 21

Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 23. mai 1997.

§ 22

Videoovervåkning

Videoovervåking av sameiets fellesområder og garasjeanlegg er tillatt, for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hærverk, tyveri og vold i sameiets fellesområder og garasjeanlegg. Det er Styret som skal administrere videoovervåkningen.



Sameiet Ris Skolevei 15
Vedlegg til vedtekter
Eierbrøker – tilleggsareal

Seksjon nr.	Formål	Eierbrøk (teller)	Tilleggsareal Boder m2	Tilleggsareal uteplass
1	Bolig	80	8+6	X
2	Bolig	78	7+5	X
3	Bolig	84	7+4	X
4	Bolig	84	9+4	X
5	Bolig	79	5+7	X
6	Bolig	126	4+7	X
7	Bolig	81	6+7	X
8	Bolig	89	8+5	X
9	Bolig	100	11+9	
10	Bolig	122	7+9	
11	Bolig	125	8+6	
12	Bolig	134	8+8	
13	Bolig	70	5+5	
14	Bolig	82	4+7	
15	Bolig	156	7+13	
16	Bolig	140	13+9	
17	Bolig	88	4+8	
18	Bolig	139	6+11	
19	Garasje	129		
Sum		1986		
Eierbrøk teller		1986		
Eierbrøk nevner		1986		





Sameiet Ris Skolevei 13/15

VEDLEGG 2
Side 1 av 7

VEDTEKTER FOR SAMEIET RIS SKOLEVEI 13/15

Foreslått av Selvaag Forvaltning AS i 2004 og senere vedtatt på konstituerende årsmøte den 29.11.2004 med endringer av 03.03.2010, 26.02.2015 og 12.03.2018.

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiets navn er "Sameiet Ris Skolevei 13/15". Sameiet har forretningskontor i Oslo.

Sameiet består av 18 boligsseksjoner og 1 seksjon med 12 garasjeplasser i henhold til seksjoneringsbegjæring tinglyst den 18.11.2004 samt reseksjoneringsbegjæring tinglyst 09.10.2009.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 41 bnr. 719 i Oslo med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er deltagere i sameiet. Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier er hjemmelsinnehaver av sin seksjon, og har rett til bruk av de leiligheter/det lokale som er knyttet til bruksenheten samt mulig tilleggsareal i henhold til oppdelingsbegjæringen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet eller styret.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Innenfor de rammer som fremgår av denne paragraf, kan årsmøtet fastsette ordensregler for seksjonseierens bruk av sine seksjoner og eiendommen forøvrig.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3

Fellesutgifter

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøkene i den grad ikke annen fordeling fremgår av disse vedtekter.

For alle seksjoner skal det betales fellesutgifter med en andel som tilsvarer 10 % av det samlede areal med like stor andel pr. garasjeplass.



Sameiet har panterett i hver seksjon for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet. Pantekravets størrelse utgjør det beløp for hver bruksenhet som – dersom ikke lovgivningen anviser et høyere beløp – svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført, jf. lov om eierseksjoner § 31.

§ 4

Innvendig vedlikehold

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen (tilleggsareal, samt eventuell tilvist bod som ikke er tilleggsareal), påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. For tilleggsareal som er garasjeplass gjelder reglen i § 3 2. ledd. For vann- og avløpsledninger regnes innvendig vedlikehold fra og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks, jf. lov om eierseksjoner § 32.

§ 5

Ytre vedlikehold

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar. Som felles utvendig vedlikehold omfattes også avløp fra verandaene. Den utvendige fasade, fellesområdet ute og inngangspartiet skal holde en høy standard, og det ytre vedlikeholdet skal opprettholde dette, jf. lov om eierseksjoner § 33.

§ 6

Vedlikeholdsfond

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves (ikke-spesifisert) i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 7

Registrering av seksjonseiere

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til sameiets styre og forretningsfører for registrering.

§ 8

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to styremedlemmer og to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet for to år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Under konstituerende årsmøte velges ett styremedlem og ett varamedlem for ett år, slik at annet hvert år er det to, henholdsvis tre medlemmer for valg, jf. lov om eierseksjoner §§ 54 og 55



§ 9

Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner kompetanse til å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, jf. lov om eierseksjoner § 56

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameiet og forplikter det ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura, jf. lov om eierseksjoner § 68.

§ 10

Årsmøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen 30. juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når seksjonseier(e) som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedelers flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen, jf. lov om eierseksjoner §§ 40 og 43.

§ 11

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

På det ordinære årsmøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering.
2. Styrets årsberetning.
3. Årsregnskap
4. Valg av styremedlemmer.
5. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

§ 12

Møteledelse og avstemning

Årsmøtet skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være seksjonseier.



Med de unntak som følger av lov eller disse vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i årsmøtet for vedtak om tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgifter, jf. lov om eierseksjoner §§ 49 – 51.

§ 13 **Om årsmøtet**

Ved avstemninger har hver seksjon 1 stemme hver. Er en seksjon eiet av flere, kan stemmeretten for seksjonen ikke deles mellom eierne av denne. En seksjonseier har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre noe annet fremgår uttrykkelig. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake, jf. lov om eierseksjoner § 52.

Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst én av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne. Protokollen skal oppbevares av styret/forretningsfører.

§ 14 **Revisjon og regnskap**

Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor, som velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel, jf. lov om eierseksjoner §§ 61 – 65.

§ 15 **Mislighold**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. lov om eierseksjoner § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.



§ 16

Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jf. lov om eierseksjoner § 39.

§ 17

Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter en samlet plan for bebyggelsen under hensyntagen til arkitektonisk formspråk og fortrinnsvis etter godkjenning fra Felix Arkitekter. Det kreves også forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som må antas å være av vesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 18

Endringer av vedtektene

Endringer av sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. § 4, § 5, § 13, 1. setning, § 19 og § 21 kan kun endres ved enstemmighet.

§ 19

Habilitetsregler for årsmøtet og styret

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar, dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 20

Særskilte bestemmelser om disponering av fellesareal og garasjeplasser.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for benyttelse, vedlikehold og avgrensning av fellesrom og felles utearealer, herunder det felles uteareal, og de deler av utearealet som enkelte seksjonseier har enbruksrett til.



Oppsetting av parabolantenne eller annen antenne på fasade, tak eller balkong er ikke tillatt uten styrets samtykke.

Garasjeplassene i seksjon nr 19 disponeres av hjemmelsinnehaverne med ideelle andeler. Hver av garasjeplassene tilsvarer 1/12 av seksjon 19. Garasjeplassene er tildelt ved førstegangssalget av ideelle andeler i seksjonen og den tildelte plass gjelder også for senere eiere av den/de samme ideelle andel. I henhold til reseksjoneringsbegjæringen av 09.10.2009 er tre garasjeplasser avsatt til gjesteparkering. Stemmerett for seksjon nr 19 innehas av den til enhver tid sittende styreleder i sameiet.

En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne som trenger en tilrettelagt garasjeplass, kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten et slikt behov å bytte parkeringsplass, jf. lov om eierseksjoner § 26.

§ 21

Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder bestemmelsene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

§ 22

Videoovervåkning

Videoovervåking av sameiets fellesområder og garasjeanlegg er tillatt, for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hærverk, tyveri og vold i sameiets fellesområder og garasjeanlegg. Det er styret som skal administrere videoovervåkningen.

**Sameiet Ris Skolevei 13/15****Vedlegg til vedtekter****Eierbrøker – tilleggsareal**

Seksjon nr.	Formål	Eierbrøk (teller)	Tilleggsareal Boder m2	Tilleggsareal uteplass
1	Bolig	80	8+6	X
2	Bolig	78	7+5	X
3	Bolig	84	7+4	X
4	Bolig	84	9+4	X
5	Bolig	79	5+7	X
6	Bolig	126	4+7	X
7	Bolig	81	6+7	X
8	Bolig	89	8+5	X
9	Bolig	100	11+9	
10	Bolig	122	7+9	
11	Bolig	125	8+6	
12	Bolig	134	8+8	
13	Bolig	70	5+5	
14	Bolig	82	4+7	
15	Bolig	156	7+13	
16	Bolig	140	13+9	
17	Bolig	88	4+8	
18	Bolig	139	6+11	
19	Garasje	129		
Sum		1986		
Eierbrøk teller		1986		
Eierbrøk nevner		1986		

