



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2017 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 734 781
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: PARELIUSVEIEN 2 SAMEIE
Forretningsadresse: c/o Obos Eiendomsforvaltning as
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Tove Heggelund
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.04.2018

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, 08.09.2020



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		727 802	571 176
Sum inntekter		727 802	571 176
Kostnader			
Lønnskostnad		44 499	44 499
Annen driftskostnad		574 361	603 915
Sum kostnader		618 860	648 414
Driftsresultat		108 942	-77 238
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 863	5 859
Sum finansinntekter		5 863	5 859
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		5 863	5 859
Ordinært resultat før skattekostnad		114 805	-71 379
Ordinært resultat etter skattekostnad		114 805	-71 379
Årsresultat		114 805	-71 379
Totalresultat		114 805	-71 379
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		114 805	-71 379
Sum overføringer og disponeringer		114 805	-71 379



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			
Andre fordringer		91 024	
Sum fordringer		91 024	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		413 412	304 923
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		413 412	304 923
Sum omløpsmidler		504 437	304 923
SUM EIENDELER		504 437	304 923

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2017	2016
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		395 565	280 760
Sum opptjent egenkapital		395 565	280 760
Sum egenkapital		395 565	280 760
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		105 397	14 466
Annen kortsiktig gjeld		3 474	9 696
Sum kortsiktig gjeld		108 871	24 162
Sum gjeld		108 871	24 162
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		504 437	304 923



Til seksjonseierne i Pareliusveien 2 Sameie

Velkommen til årsmøte, mandag 9. april 2018 kl. 18 i Bekkelaget seniorsenter.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2017. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Pareliusveien 2 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Pareliusveien 2 Sameie
avholdes mandag 9. april 2018 kl. 18 i Bekkelaget seniorsenter.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ARSRAPPORT FOR 2017

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2017

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

- A) Godtgjørelse til styret
- B) Ekstraordinær godtgjørelse til styreleder

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Reviderte vedtekter etter ny eierseksjonslov av 29. mai 2017 (Loven trådte i kraft 1 jan 2018)
- B) Styrets forslag til vedtektsendring angående korttidsutleie følger vedlagt.

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Oslo, 26. februar 2018

Styret i Pareliusveien 2 Sameie

Kjell Vesje /s/

Truls Hansen /s/

Steinar Jensen /s/



ÅRSRAPPORT FOR 2017

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kjell Vesje	Pareliusveien 2 B
Styremedlem	Truls Hansen	Pareliusveien 2 B
Styremedlem	Steinar Jensen	Pareliusveien 2 C
Varamedlem	Torill Myrann	Pareliusveien 2 B

Valgkomiteen

Runa Garø	Pareliusveien 2 C
Arne Nilsen	Pareliusveien 2 B

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelser.

Generelle opplysninger om Pareliusveien 2 Sameie

Sameiet består av 13 seksjoner.

Pareliusveien 2 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996734781, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune med følgende adresse:

Pareliusveien 2

Gårds- og bruksnummer : 154/39

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Pareliusveien 2 Sameie har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er PWC.



Styrets arbeid

”Sameiets styre har hatt tre styremøter i året som er gått siden årsmøte 2017.

Sameiet har endelig fått ferdigattest på eiendommen og Pareliusveien 2 fra Oslo kommune. Attesten er en bekreftelse på at alle offentlige pålegg til tiltakshaver Neptune og deres arkitektfirma Streken er oppfylt. - Ferdigattesten ligger på nettsiden til Plan- og bygningsetaten i Oslo kommune i vår byggesak 200804969 som dokument 126.

Etter avsluttet reklamasjon med Neptune/NCC er 4 ventilasjonshatter og tilgangen til sluk på øvre terrasser på begge bygg utbedret. 4 utvendige overløpsrør er også forlenget for å lede bort vann fra øvre terrasser, og asfaltbukk i garasjekjeller er fjernet og utbedret. Stygg avslutning av fasade mot grunnmur er forskjønnert. Skadene i pussfasaden på nordsiden av fjerde etasje i 2C er reparert som reklamasjon. Lekkasje i en av balkongen er tettet. De 7 andre balkongene er avtalt tettet på forsommeren 2018.

Følgende reparasjoner er gjennomført: Alarmanlegget er oppdatert og omprogrammert, ødelagt vannpumpe i teknisk rom er fornyet, defekt ventilasjonsvifte i en av leilighetene er byttet ut.

Følgende ordinære servicer er gjennomført: Alarmanlegg, heis, avløp, ventilasjon, garasjeport.

Styrets Truls Hansen har gjennomgått alarmrutiner med sameiets vaktelskap Sikkerhetsgruppen.

Nabosameiet mot Kongsveien har utbedret skader langs vår gangvei. Skadene oppsto i forbindelse med Moskings grunnarbeider under oppføring av nabobygningene.

Samarbeidet går tilfredsstillende med Bygårdsservice som sameiets nye vaktmester.

Styret har beholdt Gjensidige som sameiets forsikringsselskap etter at avtale og premie er reforhandlet.

Sameiet fikk problemer med heisen i 2C etter bytte til automatisk strømmåler i desember. Heisen kom i gang igjen med hjelp av god service fra vår faste heismontør, men samarbeidet er ikke tilfredsstillende med ledelsen i Reber Schindler, som sameiet har serviceavtale med.

Styret har hatt et malerfirma til å vurdere vedlikehold av treverk i bygningenes fasader. Firmaet mente det ennå ikke er behov for slikt vedlikehold. Et annet malerfirma fastslo i 2016 at heller ikke puss-fasaden har behov for oppussing før om noen år. – Grønske på fasaden mot nord er et problem, men vaktmester har funnet midler til å fjerne dette som del av renholdet om våren.

Forrige årsmøte vedtok å opprette en hagegruppe med Anita Warholm som leder. 4 seksjonseiere har hver sin parsell i grønsakshagen på sameiets fellesareal. Hagegruppa har utarbeidet en plan for beplantning og beskjæring av eiendommens busker og hekker. Denne grøntplanen er laget i samråd med gartner i vårt vaktmesterfirma Bygårdsservice. Som ledd i denne planen er deler av hekken fjernet langs gjesteparkeringen, samtidig som det er plantet blomster og stauder på et område der det tidligere var gressplen.



Hagegruppa har også fått gjennomført en nødvendig beskjæring av syrinhekkene mot sør, i Pareliusveien 4. Regningen for denne beskjæringen ble delt med nabo.

Hagegruppa har dessuten forhandlet med nabo i Holtveien 1 om å få fjernet et sjenerende lønnetre. Nabo er villig til å beskjære treet, men motsetter seg fjerning. Forhandlingene er ført i en vennskapelig tone, men uten at de har skapt enighet. Styret har derfor brakt saken inn for Forlikrådet, som ennå ikke er kommet frem til en avgjørelse.

Styret vil i 2018 undersøke mulighetene for å få endret plasseringen av avfallsbeholdere på eiendommen. Målet vil være å finne et godt alternativ til dagens løsning med avfallsbeholdere på gangveien og som en del av inngangspartiet. Styret vil rådføre seg med hagegruppa i dette arbeidet. Uønsket forsøpling vil også være med i undersøkelsene da Renovasjonsetaten ikke tilbyr låsbare avfallsbeholdere."



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2017

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2018.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2017 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2017 var til sammen kr 727 802,-.

Dette er kr 146 802,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak Reklamasjon mot Neptune og NCC som førte til erstatning på kr 130 000,-

Andre inntekter består i hovedsak av refusjon for takstmann i forbindelse med reklamasjonssaken på kr 14 099,-

Kostnader

Driftskostnadene i 2017 var til sammen kr 618 860,-

Dette er kr 38 681,- høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak utbedringsarbeid utført av Bygårdsservice etter at reklamasjonssaken var avsluttet.

Resultat

Årets resultat på kr 114 805,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2017.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2017 var kr 395 566,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2018".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2017 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2018

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2018. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Forslag til budsjett for Oslo Kommune ble lagt frem 27. september. Der ble det foreslått en økning på 10 % for renovasjon og 5 % for vann og avløp og dette ble lagt til grunn i budsjettet. Vi har ikke regnet med økning i feiegebyr. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Budsjettet i henhold til forbruk 2016 og 2017.

Lån

Pareliusveien 2 Sameie har ingen lån.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2018)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,65 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2018.

Budsjettet er basert på 2 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2018.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til Årsmøtet i Pareliusveien 2 Sameie

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Pareliusveien 2 Sameies årsregnskap som viser et overskudd på kr 114 805. 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 sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har oppfylt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av all informasjon i årsrapporten herunder budsjettallene som presenteres sammen med årsregnskapet, med unntak av årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

PricewaterhouseCoopers AS, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo

T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - 2017 - Pareliusveien 2 Sameie

årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og anslår vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

(2)



Uavhengig revisors beretning - 2017 - Pareliusveien 2 Sameie

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Uttalelse om øvrige lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 9. mars 2018
PricewaterhouseCoopers AS

Cato Grønnern
Statsautorisert revisor

**7085 - PARELIUSVEIEN 2 SAMEIE****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2017	Regnskap 2016	Budsjett 2017	Budsjett 2018
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	581 016	571 176	581 000	591 000
Andre inntekter	3	146 786	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		727 802	571 176	581 000	591 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-5 499	-5 499	-5 640	-5 640
Styrehonorar	5	-39 000	-39 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	6	-4 075	-3 375	-3 500	-4 000
Forretningsførerhonorar		-46 445	-45 213	-46 500	-47 800
Konsulenthonorar	7	-18 365	-1 144	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-173 710	-204 261	-127 500	-141 000
Forsikringer		-32 774	-30 472	-32 000	-34 400
Kommunale avgifter	9	-81 525	-81 525	-81 739	-87 654
Energi/fyring		-36 805	-36 438	-30 000	-35 000
Kabel-/TV-anlegg		-84 280	-83 499	-85 500	-86 000
Andre driftskostnader	10	-96 381	-117 988	-122 800	-104 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-618 860	-648 414	-580 179	-591 194
DRIFTSRESULTAT		108 942	-77 238	821	-194
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	5 863	5 859	3 000	3 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		5 863	5 859	3 000	3 000
ÅRSRESULTAT		114 805	-71 379	3 821	2 806
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		114 805			



7085 - PARELIUSVEIEN 2 SAMEIE

BALANSE

	Note	2017	2016
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Kortsiktige fordringer	12	91 025	0
Driftskonto OBOS-banken		222 217	64 988
Sparekonto OBOS-banken		191 195	239 935
SUM OMLØPSMIDLER		504 437	304 923
SUM EIENDELER		504 437	304 923
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		395 565	280 760
SUM EGENKAPITAL		395 565	280 760
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 474	9 696
Leverandørgjeld		105 397	14 467
SUM KORTSIKTIG GJELD		108 871	24 163
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		504 437	304 923
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26. februar 2018,

STYRET I PARELIUSVEIEN 2 SAMEIE

Kjell Vesje /s/

Truls Hansen /s/

Steinar Jensen /s/

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

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

INNTEKTER

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	500 052
Kabel-TV, Bredbånd	80 964
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	581 016

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Erstatning fra NCC	130 000
Refusjon for klipping av hekk	2 687
Refusjon takstmann	14 099
SUM ANDRE INNTEKTER	146 786

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 499
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 499

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2016/2017, og er på kr 39 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 075.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 266
Takstkontoret	-14 099
SUM KONSULENTHONORAR	-18 365

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-40 781
Drift/vedlikehold VVS	-29 577
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 226
Drift/vedlikehold heisanlegg	-63 411
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 931
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-11 590
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 194
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-173 710

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-40 461
Renovasjonsavgift	-41 064
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-81 525

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 200
Driftsmateriell	-2 315
Lyspærer og sikringer	-742
Vaktmestertjenester	-82 945
Renhold ved firmaer	-1 379
Kontor- og datarekvisita	-4 058
Trykksaker	-754
Porto	-717
Bank- og kortgebyr	-2 272
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-96 381

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	256
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 260
Kundeutbytte Gjensidige	4 347
SUM FINANSINNTEKTER	5 863



NOTE: 12

KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2018)	91 025
---	--------

SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	91 025
-----------------------------------	---------------

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2018, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2018.



VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styreleder er ikke på valg før neste år:

Kjell Vesje

B. Som styremedlem for nye 2 år foreslås:

Truls Hansen

Styremedlem som ikke er på valg før neste år:

Steinar Jensen

C. Varamedlem som ikke er på valg før neste år:

1. Torill Myran

2. [Navn] [Adresse]

D. Som valgkomité foreslås:

Runa Garø

Bjørg Mauseth

I valgkomiteen for Pareliusveien 2 Sameie

Runa Garø
Arne Nilsen



Orientering om sameiets drift

Styret

Styreleder kan nås på telefon 920 94 144 eller e-post kvesje@yahoo.no

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Pareliusveien 2 Sameie har avtale om vaktmestertjeneste med Bygårdsservice AS som kan kontaktes på telefon 905 20 631.

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

Parkering

Sameiet har en plass for gjesteparkering ved nedkjøring til kjellergarasje.

Nøkler

Nøkler kan bestilles ved styreleder.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80747310. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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



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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Pareliusveien 2 Sameie er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

- A) Det foreslås å ha samme godtgjørelse til styret som fjoråret med i alt 39.000 kroner, som fordeler seg på 30.000 kroner til styreleder og 3.000 kroner til hver av styremedlemmene og styrets varamedlem
- B) Ekstra godtgjørelse til styreleder på 30.000 kroner

Styret anbefaler en ekstra godtgjørelse for styreleders arbeid med sameiets reklamasjon mot Neptune og NCC. Reklamasjonen resulterte i at sameiet har fått erstatning på 130.000 kroner for å reparere skader på utvendig tak, ytre terrasser, balkonger og i kjeller. Erstatningen dekker sameiets utgifter til disse reparasjonene, samt andre utbedringer som NCC har avvist som reklamasjonsberettiget.

Styreleder har i perioden mai 2015 til april 2017 brukt om lag 400 arbeidstimer på reklamasjonen – tilsvarende et kvart årsverk. Omlag halvparten av dette arbeidet er knyttet til klagebehandling direkte med NCCs prosjektleder. I tillegg kommer diverse befaringer, innhenting av dokumentasjon fra taksmenn, bygningsspesialister og andre fagfolk, utarbeidelse av klage til Boligtvistnemnda og sluttforhandlinger med NCCs advokat i saken. Reklamasjonsarbeidet omfatter om lag 200 sider med dokumentasjon, brev, eposter og annen korrespondanse med NCC og Boligtvistnemnda. Styreleder har i tillegg innhentet pristilbud og administrert reparasjonsarbeidet som er gjennomført etter at sameiet fikk utbetalt erstatning.

Styret anser at styreleders arbeid med denne saken innebærer en ekstra innsats som ikke inngår i styreleders ordinære årshonorar. På den bakgrunn anbefaler styret at styreleder utbetales en ekstraordinær godtgjørelse på 30.000 kroner for arbeidet med sameiets reklamasjon mot Neptune og NCC.

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Revisjon av sameiets vedtekter - ny eierseksjonslov trer i kraft 01.01.18

Utkast til nye vedtekter s. 21

- B) Styrets forslag til vedtektsendring angående korttidsutleie

På årsmøte 2017 i sameiet foreslo styret en endring av vedtektene. Bakgrunnen var de nye løsningene for korttidsutleie, slik som Airbnb og andre utleievirksomheter. Styret foreslo at det i vedtektenes punkt IV om "Rettslig råderett" legges til et avsnitt som begrenser mulighetene for korttidsutleie i sameiet. Rettslig råderett over egen seksjon står sterkt i eierseksjonsloven, og ubegrenset rett til utleie er det som i stor grad skiller sameier fra borettslag.

Ny lov om eierseksjoner sier blant annet følgende i § 24 om seksjonseierens rettslige disposisjonsrett:

"Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og denne loven. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon. (...)

Seksjonseiernes rettslige disposisjonsrett over seksjonene kan begrenses i vedtektene dersom de som berøres, samtykker i begrensningen. (...) Er det i vedtektene fastsatt at styret skal godkjenne en ny seksjonseier eller leier av en seksjon, kan styret bare nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig grunn."

Loven gir altså mulighet for en begrensning, dersom alle godkjenner begrensningen på sameiermøte. Er det noen seksjonseiere som ikke er tilstede på sameiermøte, må det innhentes samtykke i etterkant.

Forslaget til vedtektsendring fikk ikke den oppslutning som er nødvendig på årsmøte 2017. Årsmøtet syntes forslaget var uklart og ønsket en endring. Styret fremmer derfor et nytt forslag.

Forslag til vedtak:

Gjeldende punkt IV "Rettslig råderett" lyder i sin helhet:

"Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonene kan fritt overdras eller bortleies."

I samme punkt i vedtektene foreslås tatt inn et nytt avsnitt om bortleie og korttidsutleie.

Forslag til tekst:

"Ved bortleie er seksjonseier pliktig til å gi styret opplysninger om leietager og leieperiode, samt informere leietager om sameiets husordensregler. Det er ikke tillatt med korttidsutleie på døgn- eller ukedagbasis, uten etter styrets skriftlige forhåndssamtykke."



VEDTEKTER FOR PARELIUSVEIEN 2 SAMEIE

(Sist endret 10.04.2014)

I - BOLIGSEKSJONER OG FORMÅL

Pareliusveien 2 Sameie (heretter kalt sameiet) består av 13 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 02.12.2010.

Sameiet har som formål å ivareta felles interesser og administrasjonen av eiendommen i Pareliusveien 2 B og C, Gnr. 154 og Bnr. 39 i Oslo kommune.

II - ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den boligen som er knyttet til bruksretten. Garasjeplasser og kjellerboder er seksjonert som tilleggsareal til seksjonene. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

III - FELLESAREALER

Seksjonen og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene. Tomten, og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfatter seksjoner, er fellesarealer. Seksjon 1-2 og 8-9, har eksklusiv rett til bruk av de utearealer som naturlig og etter tegning hører til seksjonen jfr. vedlagt tegning på situasjonskart. Dette inkluderer ikke helleterrassene på ca 7 m² i forkant av seksjon 2 og 9, da disse terrassene er en del av fellesarealet.

Hver seksjon har rett til å benytte sitt eksklusive areal til det som er vanlig bruk av slikt areal. Evt. trampoline må søkes styret for godkjenning.

Fellesarealene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av arealene som er avtalt eller forutsatt. Det skal være rolig på fellesarealer fra kl. 22.00 til 07.00. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Det er ikke lov å montere egne parabolantenn uten samtykke av styret. Det er ikke lov å montere varmepumpe, luftkjølere og lignende.

Ledninger, rør og liknende 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.

Punkt III i vedtektene kan kun endres ved enstemmighet i sameiet.

IV – PARKERINGSPLASSER (Nytt punkt)

Det er en garasje til hver seksjon. Garasjeplassene er tinglyst som tilleggsdel til den enkelte seksjon.

Det er avsatt 1 parkeringsplass for personer med nedsatt funksjonsevne Dette er kantplass nærmest snuplass i kjeller, hvor snuplassens areal kan benyttes som betjeningssone. Også de to kantparkeringsplassene nærmest innkjørsel kan benyttes for personer med nedsatt funksjonsevne.

Etter ny eierseksjonslov av 29.mai 2017 § 26 andre ledd må de nevnte parkeringsplassene gjøres tilgjengelige for dem med behov, i bytte mot en annen parkeringsplass.

V - RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Seksjonene kan fritt overdras eller bortleies.

VI - FELLESGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte seksjon. Fellesutgiftene skal dekke blant annet ytre vedlikehold, offentlige avgifter og nedbetaling av evt. fellesgjeld. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene. Sameiebrøken fastsettes basert på seksjonens bruksareal. Hver seksjonseier har selv vedlikeholdsplikt til sin seksjon, og tilhørende tilleggsareal og areal med eksklusiv bruksrett. Fellesutgiftene skal dekke vedlikehold av fellesareal.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjon for krav mot sameieren som følger av sameier forholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og/eller den enkelte sameier som har dekket mer enn sin andel.

VII - VEDLIKEHOLD (Endret)

Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

Veiledning: Vedlikeholdsplikten bygger på eierseksjonsloven § 32 og § 33 som viderefører reglene i gammel eierseksjonslov. For å skape større klarhet har lovens nye bestemmelser et høyere detaljnivå. Dersom sameiet har vedtekter som avviker, må det vurderes om disse bestemmelsene skal videreføres.

-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmen

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

Etablerte rene boligsameier

6 Utarbeidet av OBOS

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig



ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

VIII - VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøte kan vedta at det skal etableres et fond med avsetninger til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

IX - REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver og leier av seksjon må meldes til styret for registrering.

X - STYRET

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og to styremedlemmer. Styret velges av sameiermøtet og skal velges for to år av gangen.

Styrets leder velges særskilt av årsmøtet blant de valgte styremedlemmer. Ett eller to styremedlemmer skal være på valg hvert år.

Bare seksjonseiere, ektefelle eller samboer til seksjonseiere, eller et annet husstandsmedlem i seksjonen, kan velges som styremedlemmer.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden.

Årsmøtet kan med flertall av avgitte stemmer vedta å fjerne et medlem av styret.

Hvis et styremedlem overdrar sin seksjon trer vedkommende ut av styret.

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret er beslutningsdyktig når minst to av styremedlemmene er til stede. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. Dersom styreleder ikke er til stede vil stemmelikhet medføre at styret ikke er beslutningsdyktig.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.



XI - ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet.

I årsmøtet gir en seksjon en stemme.

Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. På det ordinære årsmøtet skal disse sakene behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- Valg av styremedlemmer
- Valg av revisor
- Eventuell godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

XII - INNKALLING TIL ÅRSMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig, som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle sameierne med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Styret skal varsle sameierne om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Bli det ikke innkalt til et årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på årsmøte, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til årsmøtet.

XIII - GJENNOMFØRING AV SAMEIERMØTET

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

Alle sameierne har rett til å delta i årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.



Sameieren har rett til å ha rådgiver. Rådgiveren har rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon 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 årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

XIV - EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to av sameierne krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Krav om ekstraordinært årsmøte fra sameierne må fremsettes skriftlig til styrets formann.

XV - FLERTALLSKRAV

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

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av felles arealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til resekjonering som medfører økning av det samlede stemmetall,
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene
- vedtakelse av nye eller endring i sameiets vedtekter i den grad loven ikke stiller strengere krav, jfr. lov om eierseksjoner § 28.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av Eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.



XVI - REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært styremøte.

XVII - FORRETNINGSFØRER

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed. Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn to år.

XVIII - MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan vedkommende pålegges å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonsloven § 26. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir sameieren rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

XIX - FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameiers oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameieren kreve fravikelse av seksjonen etter Tvangsfullbyrdsloven kap. 13, jfr. Lov om eierseksjoner § 27.

XX - BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endringer av fasadekledninger, endringer av utvendige farger etc., kan skje etter samlet plan for hele bygningen og etter forutgående godkjenning av styret med to tredjedels flertall.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

XXI - ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av stemmene. Endringer i vedtektene vedrørende eksklusiv bruksrett til hage krever samtykke fra den berørte seksjonseier(e).



XXII - FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av **1.januar 2018.**