



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - 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: 01.01.2016 - 31.12.2016

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tove Heggelund  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.05.2017

### Grunnlag for avgivelse

År 2016: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2015: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2016

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

Brønnøysundregistrene, 08.09.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		571 176	571 176
<b>Sum inntekter</b>		<b>571 176</b>	<b>571 176</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		44 499	22 820
Annen driftskostnad		603 915	509 090
<b>Sum kostnader</b>		<b>648 414</b>	<b>531 910</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-77 238</b>	<b>39 266</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		5 859	7 343
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>5 859</b>	<b>7 343</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>5 859</b>	<b>7 343</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-71 379</b>	<b>46 609</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-71 379</b>	<b>46 609</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-71 379</b>	<b>46 609</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-71 379</b>	<b>46 609</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-71 379	46 609
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-71 379</b>	<b>46 609</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Sum fordringer		0	0
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		304 923	381 608
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		304 923	381 608
Sum omløpsmidler		304 923	381 608
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>304 923</b>	<b>381 608</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			



## Balanse

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		280 760	352 140
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>280 760</b>	<b>352 140</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>280 760</b>	<b>352 140</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		14 466	16 450
Annen kortsiktig gjeld		9 696	13 018
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>24 162</b>	<b>29 468</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>24 162</b>	<b>29 468</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>304 923</b>	<b>381 608</b>



## **Til seksjonseierne i Parelusveien 2 Sameie**

**Velkommen til sameiermøte mandag 8. mai 2017 kl. 18.00 i Bekkelaget  
Seniorsenter, Holtveien 6 A.**

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2016. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Parelusveien 2 Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.



## Innkalling til sameiermøte

---

**Ordinært sameiermøte i Pareliusveien 2 Sameie  
avholdes mandag 8. mai 2017 kl. 18.00 i Bekkelaget Seniorsenter, Holtveien 6 A.**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSBERETNING FOR 2016

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2016

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Ny § i vedtektene vedr. korttidsutleie
  - B) Opprettelse av hagegruppe
  - C) Forslag om kjøkkenhage
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 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
- D) Valg av valgkomité

Oslo, 4. april 2017  
Styret i Pareliusveien 2 Sameie

Kjell Vesje /s/

Oddveig Dahl /s/

Truls Hansen /s/



## 2. ÅRSBERETNING FOR 2016

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

<b>Styret</b>			<b>Periode</b>
Leder	Kjell Vesje	Pareliusveien 2 B	2015-2017
Styremedlem	Oddveig Dahl	Pareliusveien 2 B	2016-2017
Styremedlem	Truls Hansen	Pareliusveien 2 B	2016-2018
Varamedlem	Steinar Jensen	Pareliusveien 2 C	2016-2018
<b>Valgkomiteen</b>			
Runa Garø		Pareliusveien 2 C	2016-2017
Arne Nilsen		Pareliusveien 2 B	2016-2017

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Pareliusveien 2 Sameie

Sameiet består av 13 seksjoner.

Pareliusveien 2 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996734781, og ligger i bydel 14 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 i året som er gått hatt fire møter.

Mesteparten av styrets arbeid har også i 2016 gått med til klagesaken mot Neptune og NCC for mangler og feil som ble oppdaget før utløp av 5-årsfristen for reklamasjon. Reklamasjonen dreier seg blant annet om utette balkonger, feil på de fire viftehusene på taket av eiendommen og skader på asfalt i garasjen. Fordi Neptune og NCC avviser ansvar og fordi saken trekker ut i tid, har styret brakt reklamasjonen inn for Forbrukerrådets boligvistnemnd, der NCC og de største boligbyggfirmaene er representert. En ny tilstandsvurdering, som NCC har betalt, støtter sameiets klage på alle punkter. Reklamasjonssaken er ennå ikke avsluttet.

Ferdigattest på Pareliusveien 2 foreligger fortsatt ikke, selv om saken i løpet av året er kommet et skritt videre. Plan- og bygningsetaten, som er den myndigheten som utsteder ferdigattest, mener saken er i orden, bortsett fra at Samferdselsetaten også må erklære at alt er i orden. Neptunes advokat mener Samferdselsetaten ikke prioriterer dette, men sier Neptune jevnlig maser og purrer på kommunen for å avslutte saken, slik at sameiet får den ferdigattesten vi har krav på.

Sameiet har skiftet vaktmester i løpet av året. Prisundersøkelser viste at tjenestene fra enmannsfirmaet Follo hage og anlegg var dyre. Da styret forhandlet om en bedre avtale, ble det et brått skifte av vaktmester til Bygårdsservice AS. Tjenestene deres koster om lag en tredel mindre og tilbudet er også mer omfattende enn det sameiet hadde før. Tjenestene er i tillegg mer pålitelig fordi selskapet har mer enn 30 vaktmestere som kan vikariere ved sykdom og ferie. Bygårdsservice tilbyr dessuten diverse håndverkertjenester som beboere kan kjøpe privat. Alle seksjonseiere har fått tilsendt kopi av sameiets detaljerte avtale med Bygårdsservice AS.

Det har vært fire uønskete brannalarmer i sameiet det siste året. Alarmen er utløst i forbindelse med lynnedslag, rengjøring av garasje, feil ved en stekeovn og håndverkeres bruk av trykkluftpistol. Styret har arbeidet med forbedring av varslingsanlegget for brannalarmen som er knyttet til vaktelskapet Sikkerhetsgruppen. Styret har vurdert å knytte anlegget til Brann- og redningsetaten, men slik tilknytning vil mer enn femdobble utgiftene, og styret anser det som altfor dyrt. Styrets Truls Hansen vil i stedet gjennomgå dagens alarmrutiner i samarbeid med Sikkerhetsgruppen og har også påtatt seg et spesielt ansvar for sameiets alarmanlegg.

Alle leiligheter ble i 2016 utstyrt med komfyrvakt, i henhold til vedtak på forrige sameiermøtet. Installasjonene kostet i alt 71.500 kroner. Dersom beboere opplever problemer med komfyrvakten, bør de ta dette opp med firmaet ElektroNorge, som hadde ansvar for installasjonen.

Styret har vurdert å inngå avtale med skadedyrfirma etter at det er observert rotter i området. All byggevirksomhet rundt oss for tiden, gjør at skadedyr er på vandring og leter etter nye reir. Styret mener en slik kontroll "koster mer enn det smaker", men ber beboere om å være påpasselige med at matvarer oppbevares forsvarlig og straks varsle styret dersom skadedyr blir sett på eiendommen.



Planene om rengjøring av luftkanaler er ikke gjennomført, slik det ble opplyst om på siste sameiermøtet. Styret mener dette bør utredes bedre, og har derfor utsatt saken til senere.

I 2017 arbeider styret med følgende utbedringer og vedlikehold: fjerne "grønske" på fasade, forskjønne avslutning rundt "grunnmur", utbedre avløp fra tak, samt service på garasjeport.



### 3. KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2016

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2017.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2016 er satt opp under denne forutsetning.

#### **Inntekter**

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 571 176,-, mot budsjettert kr 571 000,-.

#### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 648 418,-, mot budsjettert kr 553 640,-. Dette er kr 94 778,- høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader til installasjon av komfyrvakt i alle leiligheter. Denne kostnaden var på kr 71 500,-

#### **Resultat**

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 71 379,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

#### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2016.**

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2016 var kr 280 760,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2016 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

### KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2017

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2017. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

#### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

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

#### **Energikostnader**

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

#### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2017 har økt med kr 2 302,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Pareliusveien 2 Sameie.

#### **Lån**

Pareliusveien 2 Sameie har ingen lån.



**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2017)**

Driftskonto 0,15 % p.a

Sparekonto 0,65 % p.a

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2017.

Budsjettet er basert på 2 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2017.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 4. april 2017  
Styret i Pareliusveien 2 Sameie

Kjell Vesje /s/

Oddveig Dahl /s/

Truls Hansen /s/



Til Sameiermøtet i Pareliusveien 2 Sameie

## *Uavhengig revisors beretning*

### *Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet*

---

#### *Konklusjon*

Vi har revidert Pareliusveien 2 Sameies årsregnskap som viser et underskudd på kr 71 379. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2016, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

---

#### *Grunnlag for konklusjonen*

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

---

#### *Øvrig informasjon*

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetningen og budsjetallene, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

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

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

---

#### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

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

---

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 - 2016 - Pareliusveien 2 Sameie

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.

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 revisjons handlinger for å håndtere slike risikoen, 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 revisjons handlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet og årsberetningen. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet representerer de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvise bilde.

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

(2)



Uavhengig revisors beretning - 2016 - Pareliusveien 2 Sameie

### Uttalelse om øvrige lovmessige krav

---

#### *Konklusjon om årsberetningen*

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, mener vi at opplysningene i årsberetningen om årsregnskapet, forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til dekning av tap er konsistente med årsregnskapet og er i samsvar med lov og forskrifter.

---

#### *Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 7. april 2017  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Cato Grønnern  
Statsautorisert revisor

(3)



## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	571 176	571 176	571 000	581 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>571 176</b>	<b>571 176</b>	<b>571 000</b>	<b>581 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-5 499	-2 820	-5 640	-5 640
Styrehonorar	4	-39 000	-20 000	-40 000	-40 000
Revisjonshonorar	5	-3 375	-3 250	-2 000	-3 500
Forretningsførerhonorar		-45 213	-44 013	-45 000	-46 500
Konsulenthonorar	6	-1 144	-19 439	-10 000	-5 000
Drift og vedlikehold	7	-204 261	-107 013	-116 000	-127 500
Forsikringer		-30 472	-28 428	-30 000	-32 000
Kommunale avgifter	8	-81 525	-79 791	-70 000	-81 739
Energi/fyring		-36 438	-32 435	-30 000	-30 000
Kabel-/TV-anlegg		-83 499	-81 140	-81 000	-85 500
Andre driftskostnader	9	-117 988	-113 581	-124 000	-122 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-648 414</b>	<b>-531 910</b>	<b>-553 640</b>	<b>-580 179</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-77 238</b>	<b>39 266</b>	<b>17 360</b>	<b>821</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	5 859	7 343	5 000	3 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>5 859</b>	<b>7 343</b>	<b>5 000</b>	<b>3 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-71 379</b>	<b>46 609</b>	<b>22 360</b>	<b>3 821</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		71 379			



**BALANSE**

	Note	2016	2015
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Driftskonto OBOS-banken		64 988 143 391	
Sparekonto OBOS-banken		239 935 238 217	
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>304 923 381 608</b>	
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>304 923 381 608</b>	
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		280 760 352 140	
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>280 760 352 140</b>	
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 696 13 018	
Leverandørgjeld		14 467 16 450	
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>24 163 29 468</b>	
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>304 923 381 608</b>	
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 4. april 2017,

STYRET I PARELIUSVEIEN 2 SAMEIE

Kjell Vesje /s/

Oddveig Dahl /s/

Truls Hansen /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.

**SKATTETREKKS KONTO**

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

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

Felleskostnader	490 212
Kabel-TV, bredbånd	80 964
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>571 176</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-5 499
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 499</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 39 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 375.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Andre konsulentonorarer	-1 144
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-1 144</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-78 197
Drift/vedlikehold VVS	-15 088
Drift/vedlikehold elektro	-6 939
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 799
Drift/vedlikehold heisanlegg	-60 025
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 213
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-204 261</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-40 461
Renovasjonsavgift	-41 064
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-81 525</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 200
Driftsmateriell	-1 850
Lyspærer og sikringer	-3 935
Vaktmestertjenester	-87 875
Renhold ved firmaer	-11 978
Snørydding/gressklipping	-4 813
Kontor- og datarekvisita	-3 060
Trykksaker	-56
Porto	-536
Bank- og kortgebyr	-2 270
Velferdskostnader	-415
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-117 988</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	172
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 718
Kundeutbytte Gjensidige	3 969
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>5 859</b>



## Orientering om sameiets drift

### Styret

Styreleder kan nås på telefon 920 94 144 eller e-post [kvesje@yahoo.no](mailto: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 02333, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

### Brannsikringsutstyr

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

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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



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

#### **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](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

#### **4. GODTGJØRELSE TIL STYRET**

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.



## 5. INNKOMNE FORSLAG

### A) Ny § i vedtektene vedr. korttidsutleie

På bakgrunn av de nye løsningene for korttidsutleie, slik som Airbnb og andre utleievirksomheter, ønsker styret 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. Men loven gir 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.

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 korttidsutleie.

Forslag til tekst:

«Det er ikke tillatt med korttidsutleie, på døgn- eller ukesbasis, uten styrets godkjenning. Seksjonseier er pliktig til å sende søknad til styret med opplysninger om leietagere og leieperiode, samt informere leietagerne om sameiets husordensregler. - Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn til det.»

Mer informasjon om dette forslaget til vedtektsendring finner du på de tre siste sidene i denne innkallingen til sameiermøtet. Artikkelen der er hentet fra bladet Bolig & Miljø nummer 5/2016 og har tittelen "Når beboerne leier ut på Airbnb".

**B) Forslag om opprettelse av hagegruppe:**

**Runa Garø** har foreslått opprettelse av hagegruppe med følgende begrunnelse:

Høltet 10. februar

Til Generalforsamlingen i Sameiet Pareliusveien 2.

Hei

Jeg har følgende forslag.

At vi på årsmøtet velger en Hagekomite/ Hagefestkomite og at denne/ disse komiteene har ansvar for å

- komme med ideer/forslag til tiltak på fellesarealet
- ha kontakt med styret for samtykke i tiltak og budsjett
- ha kontakt med gartner når assistanse fra ham er nødvendig.
- gjennomføre tiltak.

At Hagefestkomiteen har ansvar for

- innkalle til hagefest vår eller høst
- arrangere og kjøpe inn til hagefesten
- gjennomføre

mvh

Runa

### C) Forslag om kjøkkenhage

**Anita Warholm** har foreslått å lage kjøkkenhage med følgende begrunnelse:

Jeg ønsker å ta initiativ til å etablere en kjøkkenhage for de av beboerne som kunne tenke seg det, uten økonomisk forpliktelse for sameiet. Rent praktisk tenker jeg at hver interessent tildeles en plass for én plantekasse som settes i rad og rekke på et egnet område på fellesområdet.



Her finner dere mer informasjon om typiske plantekasser som selges på Plantasjen, IKEA og sikkert flere steder:

<http://www.plantasjen.no/slik-bygger-du-plantekasse> er tilgjengelige i forskjellige størrelser, og det finnes ubehandlet (149,-) eller i svart (299,-) som du velger etter egen smak.

#### **Etablering:**

Beboere som ønsker en kjøkkenhage, melder sin interesse til Hagegruppen. Det tildeles plass til en kasse til hver interessent. Hagegruppen finner et egnet sted som har nok sol og som ligger så usjenert som mulig for beboerne. Hagegruppen har ansvaret for å tildeling av plass. Dersom det aktuelle området blir for lite i forhold til interessen, tildeles plassene ved loddtrekning. Innkjøp av kasser og jord kan skje samlet og faktureres den enkelte.

#### **Vedlikehold av området**

Hagegruppen setter opp kjøreregler for området som sier noe om f.eks.:

- Hvordan området skal holdes ryddig
- Hva som skal skje med kasser som ikke er i bruk
- Hvordan nye plasser tildeles
- Osv, osv,

Jeg bidrar gjerne som deltaker i Hagegruppen og med å etablere en kjøkkenhage.

Hilsen  
Anita Warholm



## 6. VALG AV TILLITSVALGTE

Holdt 10 februar 2017

Til: Generalforsamlingen i Sameiet Pareliusveien 2.

Situasjonen i dag:

Leder: Kjell Vesje sier ja til gjenvalg  
Styremedlem: Oddveig Dahl ønsker ikke gjenvalg.  
Styremedlem: Truls Hansen - ikke på valg  
Varamedlem: Steinar Jensen ikke på valg.

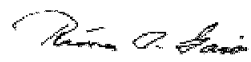
### Valgkomiteens innstilling.

Valgkomiteen bestående av Arne Nilsen og Runa V. Garø, har følgende forslag til valg på Generalforsamlingen 8. mai 2017.

Nytt Styremedlem: Steinar Jensen.  
Nytt varamedlem: Torill Myrann.

Valgkomiteen Arne Nilsen og Runa V. Garø sier ja til gjenvalg.

  
Arne Nilsen

  
Runa V. Garø

## B&M airbnb



### Når beboerne leier ut på Airbnb

Nå er det lettere for beboere å leie ut boligen sin, gjennom tjenester som Airbnb. Men kan styret begrense utleien?

TEKST HEIDI RØNNEID, FOTO ISTOCK

**S**ommer møttes et sameie på Majorstua i Oslo og en av andelseierne i retten, etter at sameiet hadde begjært tvangs salg av andelseiernes bolig. Grunnen var at seksjonseieren hadde leid ut boligen på Airbnb 425 av de 800 siste dagene, og sameiet mente at han i realiteten bedrev et hotell fra sin seksjon.

– Byfogdembetet konkluderte med at sameiet ikke hadde prøvd nok alternativer for å komme til en løsning med seksjonseier, og derfor ikke kunne kreve tvangs salg, sier Terje Sjøvold, juridisk direktør i OBOS.

Sameiet på Majorstua er ikke det eneste boligselskapet som har opplevd økt bruk av korttidsutleie de siste årene. Med utleieløsninger som AirBnb har det blitt mye enkle

re for huseiere å leie ut boligen i korte perioder.

– Det er de alminnelige reglene for utleie som gjelder, også når det er snakk om utleie gjennom Airbnb. I eierseksjonssameier er prinsippet at seksjonseier relativt fritt kan leie ut leiligheten, med mindre de opprinnelige vedtektene bestemmer noe annet, sier Sjøvold.

**Bolig eller næring?** Det som likevel kan være et poeng er om boligen brukes til boligformål.

– Dersom boligen er seksjonert som bolig skal den brukes som bolig, ikke som næring. Det som er interessant her er når omfanget av korttidsutleie blir så stort at det bryter grensen til å bli næringsdrift, sier Sjøvold.

© Andelseiere i et borettslag har i utgangspunktet fri adgang til å drive hybelutleie.

#### FAKTA

#### Airbnb

Airbnb ble grunnlagt i 2008 i San Francisco. Det er en markeds plass på internett hvor man kan leie eller leie ut overnatting på en sofa, et rom eller en hel bolig i kortere eller lengre perioder. Per 1. september 2015 var 8107 norske boliger registrert for utleie på Airbnb.

KILDE: AIRBNE OG DAGENS NÆRINGS LIV

## 66

Skal andelseier leie ut hele boligen, krever det i utgangspunktet at man søker styret og får godkjenning.

TERJE SJØVOLD, JURIDISK DIREKTØR OBOS



Hvor mange netter man må leie ut for at det skal bli ansett som næring, finnes det foreløpig ikke svar på.

– Mange tror at dommen i Oslo tingrett sier at omfattende utleie gjennom Airbnb ikke regnes som næringsdrift. Her tror jeg mange har lest dommen litt for fort. Retten tar ikke eksplisitt stilling til om den omfattende utleien vil være ansett som næringsdrift, kun om sameiet har gjort nok til å kreve tvangssalg. Men leier man ut 120-130 døgn i året, blikker man nok grensen for hva som er næringsdrift, sier han.

Begrensninger på utleie. I borettslag er det som regel større begrensninger på utleie enn i sameier.

– Skal andelseier leie ut hele

☉ Allerede i fjor høst var 8107 norske boliger registrert for utleie på Airbnb.

boligen, krever det i utgangspunktet at man søker styret og får godkjenning. Hvis hvert utleie av boligen krever søking og godkjenning, vil det stoppe kortsiktig utleie, sier Sjøvold.

Han understreker at andelseiere i borettslag i utgangspunktet har fri adgang til å drive hybelutleie. Dersom en beboer ønsker å leie ut et rom eller en sofa i boligen hun selv bor i, kan ikke borettslaget regulere det.

– Dersom utleien medfører konkrete ulemper, som fyll og bråk, kan styret bryte inn. Det er samme vurdering som i tilfeller av husbråk. Men det må være en konkret ulempe, altså noe mer enn at folk synes det er ubehagelig å møte fremmede i oppgangen, sier han. »»

### ●●● FAKTA

#### Mislighold

Selv om andelseier overlater boligen til andre, har andelseier fremdeles alle forpliktelser overfor boligselskapet. Andelseier er derfor ansvarlig for hva leietakerne foretar seg. Eksempler på mislighold er vedvarende bråk, vold, trusler eller alvorlig tilfelle av ubehagelig oppførsel. Enkelte episoder av festbråk er ikke nok til å bli definert som mislighold. Hva kan styret gjøre ved mislighold?

#### ☉ Skriftlig advarsel

Det første styret må gjøre er å sende en skriftlig advarsel til andelseier, hvor vedkommende gjøres oppmerksom på at forholdene anses som mislighold, samt at styret krever at misligholdet stoppes.

#### ☉ Salgspålegg

Dersom misligholdet ikke stopper, kan styret gi eier salgspålegg, det vil si at eieren må selge boligen innen tre måneder hvis det er borettslag, og seks måneder hvis det er sameie.

#### ☉ Tvangssalg

Dersom andelseier ikke selger boligen frivillig, kan styret kreve boligen tvangssolgt. Dette gjøres til tingretten der man bor, eller til Oslo byfogdemåte dersom man bor i Oslo. Retten vurderer boligselskapets krav og gir eier rett til å uttale seg. Dersom boligselskapet får medhold, foretar en eiendomsmeidler eller advokat tvangssalget og namsfogden foretar utkastelsen, dersom det blir nødvendig.

B&M airbnb

## Fire av ti flytter ikke inn

Fire av ti leiligheter under 60 kvadratmeter i Oslo ble i første kvartal kjøpt av folk som ikke har planer om å bo der selv.

I første kvartal i år var hele 44 prosent av omsatte boliger under 60 kvadratmeter i Oslo kjøpt av en annen person enn den som bor der, ifølge Eiendomsverdi. Det er en høyere andel enn tidligere år.

Eiendomsverdi presen terte tallene for kort tid siden, og Skatteetaten viser til det samme. Rundt en tredel av leilighetene i de mest populære områdene i de store byene er ikke ute for salg, men leies ut. Den samme tendensen ble bekreftet i en undersøkelse som Norges Eiendomsme glerforbund utførte blant sine medlemmer i Oslo og Akershus i sommer. Da



☞ Stadig flere boliger kjøpes nå av en person som ikke har planer om å bo der selv.

meldte mange meglere at trykket fra investorene hadde økt, og det virket som det særlig var småinvestorene som forsterker trenden.

Med investorer menes både profesjonelle og privatpersoner som kjøper en bolig nummer to for utleie. Tendensen i flere norske byer er at mange boliger leies ut i attraktive bydeler. I Oslo er andelen utleieboliger størst i bydelene Frogner og St. Hanshaugen, med henholdsvis 36 og 33 prosent. I Bergen er det sentrumsbydelen Bergen hus som topper utleielisten, med en andel på 27 prosent. I Stavanger har by

delen Storhaug en like stor andel utleieboliger, viser 2015 tall fra Skatteetaten.

De siste fem årene har politikerne doblet ligningsverdien på sekundærbo ligger i et forsøk på å gjøre det mindre attraktivt å investere i boligmarkedet. Har du en bolig nummer to, verdsettes den i ligningen til 80 prosent av markedets verdien. I 2011 var den verdsett til 40 prosent, ifølge Dagens Næringsliv.

Økningen i ligningsverdien ser ikke ut til å ha kjølt ned boligmarkedet i hovedstaden. Siden 2011 har boligprisene økt med 19 prosent i hele landet – og med 51 prosent i Oslo.

## Nye takter fra Skattedirektoratet

Privatpersoner som driver korttidsutleie av rom og leiligheter må belage seg på å betale både moms og skatt dersom de kjøper en leilighet kun for bruk til korttidsutleie via Airbnb.

– Dette er litt nye takter fra Skattedirektoratet, sier Anders Leisner, leder av juridisk avdeling i Huselernes Landsforbund, til Dinside.

– Normalt har en leilighet blitt beskattet med 25 prosent dersom man leier den ut. Det er først når man har over fem leiligheter for utleie at dette har blitt regnet som næringsvirksomhet med dertil hørende moms- og skatteregler. Nå sier altså Skattedirektoratet at grensen kan gå mye lavere, ved utleie via Airbnb, sier Leisner.

Det er dårlige nyheter for de som har kjøpt opp seksjoner og bare drive med utleie i et vanlig sameie, legger han til.

– Vanlig utleie av en bolig, i lite omfang av en privatperson, er kun skattepliktig dersom inntakten overstiger 20.000 kroner, men ikke som virksomhet. Det er alltid slik at det er en grense for når utleie går over til å bli en skattepliktig virksomhet, sier Lene Ringsø Solberg, seksjonsjef for personskatt i Skattedirektoratets rettsavdeling.

– Det er ikke noen absolutt grense for når det skal anses for skattepliktig virksomhet eller kun vanlig skattepliktig utleie av en bolig. I tillegg hvor det er veldig høy utleieaktivitet, kan det regnes som virksomhet, selv om man kanskje bare leier ut én leilighet, sier Solberg.

## – Vanlige folk blir rikere

Den nye delingsøkonomien gjør at alle kan sitte i hver sin bolig og inngå avtaler med hverandre over mobilen. Det vil føre til økt økonomisk likhet, hevder professor Tor W. Andreassen ved Norges handelshøyskole.

Han mener at de positive siden ved delingsøkonomien overskygger utempene. Nye selskaper fremmer innovasjon, er bra for miljøet og bidrar til at midteklassemen – vanlige folk – blir rikere, sier Andreassen, som også er medlem i regjeringens delingsøkonomiutvalg.

De nye selskapene gjør det

enklere for kunden å finne den som tilbyr den etterspurte varen eller tjenesten. Ny teknologi bidrar til trygge betalingsløsninger. Anbefalinger fra andre kunder skaper tillit, påpeker Tor W. Andreassen.

– Vanlige folk får rett og slett råd til å handle med hverandre uten å måtte foreta store investeringer.

Økonomiprofessoren ser noen utfordringer ved den nye delingsøkonomien.

– Virksomheter som Airbnb, Uber og Nabolab må behandles som alle andre virksomheter. Arbeidsgiveransvaret må gjelde også her.



☞ Professor Tor W. Andreassen er medlem i regjeringens delingsøkonomiutvalg.

26 BOLIG & MILJØ



## Ordensregler for Pareliusveien 2 sameie

Sist endret 14.03.2013

*Pareliusveien 2 Sameie skal være et trygt og trivelig sted å bo. Det er viktig at alle beboere tar ansvar for dette, og bidrar til å skape et godt miljø.*

### § 1

#### Beboeres plikter

Beboere plikter å følge husordensreglene og er ansvarlige for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

Beboere er erstatningspliktig for all skade som oppstår som følge av mangel på aktsomhet, eller brudd på ordensreglene.

### § 2

#### Utfyllende husordensregler

Som husordensregler gjelder også de oppslag og særskilte instruksjoner som er gitt av styret.

### § 3

#### Fellesarealer

Enhver forurensning av fellesarealer er forbudt. Fellesarealer må ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander som beboere eier. Dersom fellesarealer benyttes til å utføre ulike typer arbeid av beboer, er beboer ansvarlig for daglig rydding av det aktuelle området.

Tøy og tepper skal ikke luftes, tørkes eller bankes fra vinduer eller balkong.

Felles inngangsdør skal alltid holdes låst.

Vinduer i trapper, oppganger og korridorer skal ikke stå åpne om natten. De skal heller ikke stå åpne under værforhold som nedbør eller blåst. Hvis beboer åpner vinduer i trapper, oppganger, korridorer eller andre fellesrom, blir beboer erstatningspliktig dersom skade oppstår.

Det er ikke tillatt å legge ut mat til fugler eller andre dyr på sameiets uteområder.

Sykler skal plasseres på anviste sykkelparkeringsplasser inne og ute. Sykler skal ikke hensettes i trappeoppganger.

Utendørs parkeringsplass benyttes av gjester og er ellers kun til av og pålessing. Motor skal slås av når man står på plassen av hensyn til tiliggende leiligheter.

### § 4

#### Avfallshåndtering

Beboerne skal forholde seg til sameiets avfallsinstruks.

Søppel skal legges i anvist beholder. Dersom beholderne er fulle, plikter beboer å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderne tømmes. Pappesker skal brettes flate før de kastes. Avfall skal ikke settes utenfor beholderne.

Større gjenstander som møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv. Ved større avfallsmengder, som for eksempel ved oppussing, skal dette meldes til styret i forkant og fjernes uten unødig opphold. Dersom styret finner det nødvendig kan slikt avfall fjernes for beboers regning i tilfeller der avfallsrutinene ikke overholdes.



## § 5

### Boder og fellesrom i gang og kjeller

Det skal ikke brukes levende lys eller fyrstikker i boder og fellesrom.

Lagring i boder skal ikke sperre for lufteventiler.

Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

## § 6

### Fasader og balkonger

Det er ikke tillatt å male vinduer og vegger.

Utforming og montering av blomsterkasser på rekkverk, persienner, markiser etc skal være ensartet og godkjennes av styret.

## § 7

### Parkering

Parkeringsplassene er fordelt på de ulike leilighetene. Det er ikke tillatt å parkere på andres plasser uten forutgående avtale.

Det er ikke tillatt å parkere og forlate bilen utenfor oppmerkede parkeringsplasser.

Utendørs parkeringsplass er for gjester og andre besøkende. Utendørs parkeringsplass skal bare unntaksvis benyttes av beboere og ikke for lenger opphold enn en time.

## § 8

### Styrets adgang til besiktigelse

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler.

## § 9

### Helgefred og nattero

Banking, boring med drill og annen virksomhet som medfører støy skal unngås på søndager og helligdager, og på hverdager mellom klokka 22 og 07.

## § 10

### Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde hund eller katt uten skriftlig tillatelse fra styret i sameiet. Styret kan samtykke i at brukeren av boligen kan ha husdyr dersom gode grunner taler for dette, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.



**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 m<sup>2</sup> 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 styre. Det er ikke lov å montere varmpumpe, luftkølere 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 - RETTSLIG RÅDERETT**

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



## V - FELLEUTGIFTER

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 sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten kan gjøres gjeldende av styret og/eller den enkelte sameier som har dekket mer enn sin andel.

## VI - VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, herunder døren inn til den enkelte seksjon, innvendig side av seksjonens vinduer og innsiden av seksjonens balkong og rekkverk, samt vedlikehold av tilhørende tilleggsareal og areal med eksklusiv bruksrett påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Vedlikeholdet skal være forsvarlig slik at det ikke er risiko for eller oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygningen, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

## VII - VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet 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.

## VIII - REGISTRERING AV SAMEIERE

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

## IX - 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 sameiermøtet 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.



Sameiermøtet 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.

## X - SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

I sameiermøtet gir en seksjon en stemme.

Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. På det ordinære sameiermøtet 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.

## XI - INNKALLING TIL SAMEIERMØTET

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig 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.

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



## XII - GJENNOMFØRING AV SAMEIERMØTET

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

Alle sameierne har rett til å delta i sameiermøtet 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 sameiermøte, 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 sameiermøtet, 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 sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

## XIII - EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært sameiermøte 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 sameiermøte fra sameierne må fremsettes skriftlig til styrets formann.

## XIV - 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 sameiermøtet 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 reseksjonering 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.



## XV - REVISJON OG REGNSKAP

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

## XVI - FORRETNINGSFØRER

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfylder 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 oppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn to år.

## XVII - 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.

## XVIII - 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 Tvangsfullbyrdelsesloven kap. 13, jfr. Lov om eierseksjoner § 27.

## XIX - 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.

## XX - ENDRINGER I VEDTEKTENE

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

## XXI - 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 27. mai 1997.