



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2016 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 984 118 600  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET VÅRVEIEN 47  
Forretningsadresse: 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: Lovise Myrås  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.03.2017

### 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, 09.09.2020



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		473 428	472 516
<b>Sum inntekter</b>		<b>473 428</b>	<b>472 516</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		13 757	13 692
Annen driftskostnad		329 881	366 416
<b>Sum kostnader</b>		<b>343 638</b>	<b>380 108</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>129 790</b>	<b>92 408</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 708	3 690
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 708</b>	<b>3 690</b>
Annen finanskostnad		36 188	41 546
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>36 188</b>	<b>41 546</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-31 480</b>	<b>-37 856</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>98 310</b>	<b>54 552</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>98 310</b>	<b>54 552</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>98 310</b>	<b>54 552</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>98 310</b>	<b>54 552</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		98 310	54 552
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>98 310</b>	<b>54 552</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		15 532	2 970
Sum fordringer		15 532	2 970
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		195 058	118 121
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		195 058	118 121
Sum omløpsmidler		210 590	121 091
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>210 590</b>	<b>121 091</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2016	2015
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		620 394	718 704
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-620 394</b>	<b>-718 704</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-620 394</b>	<b>-718 704</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		797 624	825 561
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>797 624</b>	<b>825 561</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>797 624</b>	<b>825 561</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		189	201
Leverandørgjeld		24 696	5 558
Annen kortsiktig gjeld		8 475	8 475
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>33 360</b>	<b>14 234</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>830 984</b>	<b>839 795</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>210 590</b>	<b>121 091</b>



## **Til seksjonseierne i Boligsameiet Vårveien 47**

**Velkommen til sameiermøte.**

**Mandag 13. mars 2017 kl. 18.00 i Vårveien 47, hos styreleder Trebbien.**

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 Boligsameiet Vårveien 47 det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til sameiermøte

---

**Ordinært sameiermøte i Boligsameiet Vårveien 47  
avholdes  
Mandag 13. mars 2017 kl. 18.00 i Vårveien 47, hos styreleder Trebbien.**

---

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**

Ingen innkomne forslag

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

Oslo, 12.02.2017  
Styret i Boligsameiet Vårveien 47

Birger Trebbien /s/

Aud Walter /s/

Siu-Kit Wong /s/



## ÅRSBERETNING FOR 2016

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært:

<b>Styret</b>			<b>Periode</b>
Leder	Birger Trebbien	Vårveien 47 B	2015 – 2017
Styremedlem	Aud Walter	Vårveien 47 A	2015 – 2017
Styremedlem	Siu-Kit Wong	Vårveien 47 A	2015 – 2017

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

### Generelle opplysninger om Boligsameiet Vårveien 47

Sameiet består av 12 seksjoner.

Boligsameiet Vårveien 47 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984118600, og ligger i bydel 14 Nordstrand i Oslo kommune

Adresse: Vårveien 47 A / B

Gårds- og bruksnummer : 149 / 4

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.

Boligsameiet Vårveien 47 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er EY.



## Styrets arbeid

### Styremøter – Informasjon – Rundskriv

Det har vært avholdt 7 styremøter etter sameiermøtet i 2016, samt et ekstraordinært sameiermøte hvor det ble vedtatt å gå over til Canal Digital for hele sameiet.

Det har vært jevnlig kontakt mellom styremedlemmene gjennom hele året både via e-post og treff. Det har vært et relativt stille år i sameiet.

### Dugnad

Det har vært utført 1 dugnad våren 2016.

### Utført vedlikeholdsarbeid

1. Et av Liv Lønnans vinduer er vedlikehold etter fuktskader. Det er rapportert om mer skader i ettertid som vi kommer tilbake til etter råd fra snekker.
2. Fliser i gangen i blokk B er vedlikeholdt etter sprekkdannelser. Kommer tilbake til dette etter at vedlikeholdsarbeidet i Vårveien er utført.
3. Fuktighet i kjelleren i blokk B er foreløpig borte pga innvendig behandling i kjellerboden. Men klager fra Mette og Gunnar Nikolaysen om terrassens status pga det de har utført for å finne årsaken til fuktigheten, er to i styret i ferd med å få en avklaring på om hva som skal gjøres videre.
4. Maling av garasjen i B er utført. Det gjenstår ca. halvparten av garasjen i A som vil bli malt i løpet av våren.
5. Vi har inngått en avtale med Norsk Brannvern om årlig kontroll. Avtalen gjelder kontroll av brannvarslere, brannslanger, brannapparater, oppfølging av beboere, brannteknisk dokumentasjon. Alt dette går som en godkjent brannøvelse, og dekker absolutt alle punkter styret skal følge innen internkontrollen brannsikkerhet.

### Heisene

Etter kontroll rapporteres det at det ikke er noen feil på heisene.

### Felleskostnader

Styret har behandlet budsjettforslaget for 2016. Det er basert på bokførte tall for inneværende år. Det er tatt høyde for prisøkninger i den grad det foreligger estimater for disse. Til tross for økning av kommunale avgifter og antatt økning av forsikringer har vi vedtatt at fellesutgiftene heves kun med det månedlige beløpet til Canal Digital AS i første halvåret av 2016.

Oslo, 14.02.2017

Styret



## 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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2016 var til sammen kr 473 428 tilnærmet som budsjettert 473 000,-  
Andre inntekter, 30 820,- består av leieinntekter for reklameskilt.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2016 var til sammen kr 346 638,- mot budsjettert kr. 380 280,-.  
Avvik i forhold til budsjett er i hovedsak knyttet til posten Drift og vedlikehold – Hvor driftskostnadene for bygningsmassen har vært ca. 35 000,- lavere enn budsjettert.

### Resultat

Årets resultat på kr 98 310,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2016.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2016 var kr 177 230

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 ca kr 2 000,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Vårveien 47.

### Lån

Boligsameiet Vårveien 47 har lån i OBOS-Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

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

### 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 uendrede felleskostnader for året 2017. Sameiet har inngått kollektiv avtale for levering av tv- og internett til sameiet, dette er lagt til felleskostnadene til den enkelte og koster kr. 319,- pr. leilighet.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 12.02.2017  
Styret i Boligsameiet Vårveien 47

Birger Trebbien /s/

Aud Walter /s/

Siu-Kit Wong /s/



Building a better  
working world

Statsautoriserte revisorer  
Ernst & Young AS

Jerning Lufemas gate 6, NO-0181 Oslo  
Postboks 1156 Sentrum, NO-0107 Oslo

Foretaksregisteret, NO 976 088 367 MVA  
Tlf: +47 24 00 24 00  
Faks: +47 24 00 24 00

www.ey.no  
Medlemmer av Den norske revisorforening

## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til årsmøte i Boligsameiet Vårveien 47

### Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Vårveien 47 som består av balanse per 31. desember 2016, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

Etter vår mening er 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 (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i avsnittet *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med de relevante etiske kravene i Norge knyttet til revisjon slik det kreves i lov og forskrift. Vi har også overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

#### Andre forhold

Uten at det har betydning for konklusjonen i avsnittet over, vil vi presisere at budsjettallene i regnskapsoppstillingen ikke er underlagt revisjon.

#### Øvrig informasjon

Øvrig informasjon omfatter informasjon i sameiets årsrapport bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Styret er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 eller kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den ellers viser seg å inneholde 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 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. Styret 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må styret 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 for årsregnskapet med mindre styret enten har til hensikt å avvike sameiet eller legge ned virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

#### 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 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. Feilinformasjon kan skyldes misligheter eller feil og er å anse som vesentlig



dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av 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 feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger 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 feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll;
- » opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen 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;
- » vurderer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av styret er rimelige;
- » konkluderer vi på om styrets bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det foreligger vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet. Hvis slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, må vi modifisere vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiets evne til fortsatt drift ikke lenger er til stede;
- » vurderer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen, tidspunktet for vårt revisjonsarbeid og eventuelle vesentlige funn i vår revisjon, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom vårt arbeid.

### 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 og forutsetningen om fortsatt drift og forslaget til disponering av resultatet er konsistente med årsregnskapet og 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 nødvendige i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at styret har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

Oslo, 21. februar 2017  
ERNST & YOUNG AS

Kjetil Andersen

statsautorisert revisor



## 1127 - BOLIGSAMEIET VÅRVEIEN 47

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2016	Regnskap 2015	Budsjett 2016	Budsjett 2017
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	442 608	442 608	443 000	489 000
Andre inntekter	3	30 820	29 908	30 000	30 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>473 428</b>	<b>472 516</b>	<b>473 000</b>	<b>519 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 757	-1 692	-1 692	-1 692
Styrehonorar	5	-12 000	-12 000	-12 000	-12 000
Revisjonshonorar	6	-3 500	-3 250	-3 500	-3 500
Forretningsførerhonorar		-51 155	-49 665	-51 500	-53 000
Konsulenthonorar	7	-3 114	-3 019	-3 000	-3 000
Kontingenter		-950	-890	-1 000	-1 000
Drift og vedlikehold	8	-87 142	-142 087	-123 000	-116 000
Forsikringer		-30 918	-28 704	-31 000	-33 000
Kommunale avgifter	9	-71 922	-70 564	-71 588	-71 922
Energi/fyring		-26 279	-21 862	-30 000	-30 000
Kabel-/TV-anlegg		-3 828	0	0	-46 000
Andre driftskostnader	10	-51 074	-46 375	-52 000	-53 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-343 638</b>	<b>-380 108</b>	<b>-380 280</b>	<b>-424 614</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>129 790</b>	<b>92 408</b>	<b>92 720</b>	<b>94 386</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	4 708	3 690	3 000	0
Finanskostnader	12	-36 188	-41 546	-37 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-31 480</b>	<b>-37 856</b>	<b>-34 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>98 310</b>	<b>54 552</b>	<b>58 720</b>	<b>94 386</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		98 310			



**1127 - BOLIGSAMEIET VÅRVEIEN 47**

**BALANSE**

	Note	2016	2015
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kortsiktige fordringer	13	15 532	2 970
Driftskonto OBOS-banken		94 202	17 987
Sparekonto OBOS-banken		100 856	100 134
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>210 590</b>	<b>121 091</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>210 590</b>	<b>121 091</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	14	-620 394	-718 704
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-620 394</b>	<b>-718 704</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	797 624	825 561
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>797 624</b>	<b>825 561</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 475	8 475
Leverandørgjeld		24 696	5 558
Påløpte renter		189	201
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>33 360</b>	<b>14 234</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>210 590</b>	<b>121 091</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.02.2017,

STYRET I BOLIGSAMEIET VÅRVEIEN 47

Birger Trebbien /s/

Aud Walter /s/

Siu-kit Wong /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 KLASSIFISERING 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 KONTTO**

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

**NOTE: 2****INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	442 608
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>442 608</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Reklameinntekter	30 820
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>30 820</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 692
Arbeidslær	-65
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 757</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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2015/2016, og er på kr 12 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 3 500.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-3 114
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-3 114</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-7 755
Drift/vedlikehold elektro	-1 600
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 260
Drift/vedlikehold heisanlegg	-72 931
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 596
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-87 142</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-41 433
Feieavgift	-1 910
Renovasjonsavgift	-28 579
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-71 922</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-4 098
Lyspærer og sikringer	-1 449
Renhold ved firmaer	-21 800
Snørydding/gressklipping	-17 719
Andre fremmede tjenester	-625
Trykksaker	-763
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-172
Porto	-539
Bank- og kortgebyr	-3 410
Velferdskostnader	-500
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-51 074</b>

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	108
Renter av sparekonto i OBOS-banken	722
Andre renteinntekter (Utbytte Gjensidige)	3 878
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>4 708</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken renter av gjeld	-35 588
OBOS-banken gebyr av gjeld	-600
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-36 188</b>

**NOTE: 13****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2017)	15 532
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>15 532</b>

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

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i sameiet er negativ. Sameiet har gjennomført rehabiliterings- og vedlikeholdsprosjekter som innebærer at sameiet fra stiftelsen frem til 31.12. i regnskapsåret har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten som dette medfører, er blitt finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget (boligene) i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Dette medfører at all rehabilitering, også den delen som anses som påkostning, kostnadsføres fortløpende i den perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.16 var 4,35 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2010	-950 000
Nedbetalt tidligere	124 439
Nedbetalt i år	27 937
	-797 624
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-797 624</b>



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

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

Birger Trebbien Vårveien 47 B, 1182 Oslo

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

Aud Walter Vårveien 47 B, 1182 Oslo

Siu-Kit Wong Vårveien 47 B, 1182 Oslo

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

Trine Christensen Vårveien 47 B, 1182 Oslo

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

Anne Berit Lislegård Vårveien 47 B, 1182 Oslo

Inger Tøvik Vårveien 47 B, 1182 Oslo

**Styret**

Styret kontaktes fortrinnsvis skriftlig til styrets leder. Skriv dateres og undertegnes av avsender.

**Renhold**

Sameiet har avtale med Artic Drift AS om renhold av Sameiets fellesarealer.

**Parkering**

Sameiet har 4 gjeste p-plasser og 12 innvendige garasjeplasser. Overtredelse av parkeringsbestemmelsene følges opp av Oslo Parkeringsservice.

**Nøkler/skilt**

Bestilling av nøkler gjøres ved henvendelse til styret.

**Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80932950. Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer 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 forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

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 brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkeutstyr 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**

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å risikovurdere, 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.

**Telefoni og bredbånd**

OBOS har avtale med Telio. Avtalen omfatter rabatter på hjemmetelefon, mobil, fast bredbånd og mobilt bredbånd. Rabatten fås ved å oppgi medlemsnummer/kundenummer i OBOS ved bestilling av tjenestene hos Telio. For ytterligere informasjon, se [www.obos.no](http://www.obos.no).



**Kabel-TV**

Canal Digital er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål knyttet til dette kan du ringe Canal Digital på telefon 06090 eller besøke deres nettside [www.canaldigital.no](http://www.canaldigital.no).

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med LOS på vegne av boligselskapene forvaltet av OBOS. Sameiet er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til borettslagets 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.



## VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET VÅRVEIEN 47

Vedtatt i sameiermøte den 22. november 2001, i medhold av lov om eierseksjoner 23.05.1997 nr. 31.  
(sist endret i sameiermøte 11.04.2012)

### § 1.

#### NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Boligsameiet Vårveien 47, består av 12 boligseksjoner i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 28. september 2001 med dagbok nr. 58373.

Boligsameiet Vårveien 47 (heretter kalt sameiet) har forretningskontor i Oslo.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr.149, bnr. 4 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

### § 2.

#### ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

### § 3.

#### FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen 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.

### § 4.

#### VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendig vann og avløpsledninger, omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreiningpunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Seksjon nr 11 er eier av redskapsbod, og er ansvarlig for kostnader og gjennomføring av indre og ytre vedlikehold av redskapsboden. Dette gjelder også kostnader til forsikring av redskapsboden.



## § 5.

### VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

Beløpet som skal avsettes, vedtas på ordinært sameiermøte hvert år.

## § 6.

### REGISTRERING AV SAMEIERE

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

## § 7.

### STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, og to andre medlemmer.

Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av sameiermøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt.

Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

## § 8.

### STYRETS KOMPETANSE

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

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

I felles anleggenger og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem med sin underskrift. Lederen og et styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

## § 9.

### OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, 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.

## § 10.

### SAMEIERMØTET

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

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager.

Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet og 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 sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameierenes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

## § 11.

### SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskap for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

## § 12.

### MØTELEDELSE OG INNKALLING

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller 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 fellesarealer 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 øking av det samlede stemmeantallet.
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgifter.

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

## § 13.

### OM SAMEIERMØTE

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon en stemme. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare 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 et ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede 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.



**§ 14.  
REVISJON OG REGNSKAP**

Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

Regnskap for foregående kalenderår skal fremlegges på ordinært sameiermøte.

**§ 15.  
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 forretningsføring gjøres uopp-sigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

**§ 16.  
MISLIGHOLD**

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

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

**§ 17.  
FRAVIKELSE**

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

**§ 18.  
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER**

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av ut-vendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående god-kjennelse av styret.

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

**§ 19.  
ENDRINGER I VEDTEKTENE.**

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de av-gitte stemmer.



**§ 20.**

**HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTET OG STYRET**

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

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

**§ 21.**

**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.



## HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET VÅRVEIEN 47

1. Vedtatt på konstituerende sameiermøte 22. november 2001
2. Vedtatt i revidert utgave på sameiermøte 3. mars 2009
3. Vedtatt revidert på sameiermøte 11. april 2013

### 1. MÅLSETTING

Husordensregler omfatter råd, plikter og bestemmelser om bruken av bolig og fellesarealer. Disse reglene har til hensikt å sikre seksjonseierne rettigheter som ro, orden og hygge, samt å fremme et godt miljø og trivsel i boligsameiet. Det er hver enkelt av oss og i fellesskap, som er ansvarlig for at eiendommen er i god stand og blir et godt sted å bo. Husordensreglene skal bidra til dette.

### 2. MELDINGER, HENVENDELSER OG KLAGER

- Henvendelser til styret og klager til styret vedrørende brudd på husordensreglene skal skje skriftlig. Benytt styreleders postkasse.

### 3. REGLER OM RO I LEILIGHETEN

- Det skal være ro i leiligheten, inkludert balkong/terrasse/takterrasse og ellers i blokken mellom kl. 23.00 – 07.00 på hverdager. På søndager og andre helligdager skal det være ro frem til kl. 13.00.
- Fester skal varsles naboer i god og rimelig tid på forhånd.
- Tilsvarende gjelder før en starter oppussings-/vedlikeholdsarbeider i leiligheten som medfører støy.

### 4. FELLESEIENDOM

- Renhold av trapperom utføres av eksternt firma og styret har avtalt den samme arbeidsplan for hele året.
- Tap av systemnøkler må meldes til styret omgående. Seksjonseier eller fremleier må selv bekoste nye nøkler. Det samme gjelder fjernkontroll til garasjeporten
- Navneskilt på ringetablå og postkasser skal være på plass og av standard type.
- Hvis skilt blir borte, ødelagt eller ønsket endret, må nytt skilt bestilles gjennom styret.
- Seksjonseier eller fremleier er erstatningspliktig for skader som påføres felles eiendom.

### 5. GARASJE, TAKTERRASSE, TRAPPEROM OG GÅRDSPLASS

- Biler, motorsykler, sykler mm, skal parkeres på plasser som er anvist av styret.
- Familie/gjester kan parkere i garasjen etter avtale med seksjonseier.
- Det er ikke anledning til å leie ut parkeringsplass til andre utenfor sameiet.
- Gjester/leverandører skal parkere på gjesteparkeringsplass (2 stk pr blokk) eller i Vårveien.
- Vask av kjøretøy kan skje på gårdsplassen, men plassering må ikke hindre ut- og innkjøring fra garasjen.
- Parkeringsplass og garasjegulv holdes rene.
- Bruk av åpen ild i garasjen er ikke tillatt.
- Røyking er ikke tillatt i garasje, heis eller trapperom.



- Gårdsplass, trapperom, fellesareal i garasje og takterrasse skal ikke opptas av: gjenstander tilhørende beboerne, eksempelvis: kasser, pappkartonger, diverse innbo, sportsutstyr eller annet, grunnet brannfare (ifølge HMS regler). Gjenstandene skal oppbevares i boden.
- Dører og port i garasjen, inngangsdør og dør til takterrassen skal alltid være låst når plassen forlates.
- Uten styrets skriftlige samtykke er det ikke tillatt å henge/sette opp plakater av forskjellig art på felles eiendom.

## **6. BALKONGER / TERRASSER**

- Banking og lufting av tøy, sengetøy, møbler og tepper mm, kan utføres på egen balkong/terrasse evt. takterrasse.
- Vinduskarm må ikke benyttes til å henge tøy eller lignende for lufting.

## **7. BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER**

- Forandringer i leiligheten som f.eks. fjerning av vegger, muring av peis eller større forandringer, må ikke skje uten tillatelse fra styret. Før tillatelse gis og byggearbeidene starter, bør man ta kontakt med en byggeteknisk fagkyndig, som i skriftlig form kan meddele styret hva eventuelle byggearbeider vil innbefatte.
- Installasjon av peis krever godkjenning av offentlige instanser. Styret kan veilede til rette instans. Godkjenningen betales av eier.
- Utskifting av vinduer og inngangsdør krever også behandling av styret, da det kun er bestemte typer som er godkjent i vårt sameie.

## **8. BRANNSIKRINGSUTSTYR**

- Lovverket krever at hver bolig skal være utstyrt med minst en røykvarsler og brannslukkingsutstyr, dvs. et pulverapparat eller brannslange.
- Seksjonseier har ansvaret for å skifte batteri i røykvarsler og teste at den fungerer.
- Seksjonseier har ansvaret for å få skiftet innhold eller nyanskaffelse av brannslukningsapparat.

## **9. FORSIKRING**

- Sameiet har tegnet fullverdig byggforsikring. Denne gjelder imidlertid ikke skade på innbo. Kontakt ditt forsikringselskap for å sikre deg en fullverdig innbo- og løseforsikring.

## **10. SEKSJONSEIER OG FREMLEIER**

- Seksjonseier er ansvarlig for at Husordensregler blir overholdt av hans husstand og plikter å gjøre fremleier kjent med reglene og er ansvarlig for at disse følges.