



BOALLIANSEN
FORVALTNING

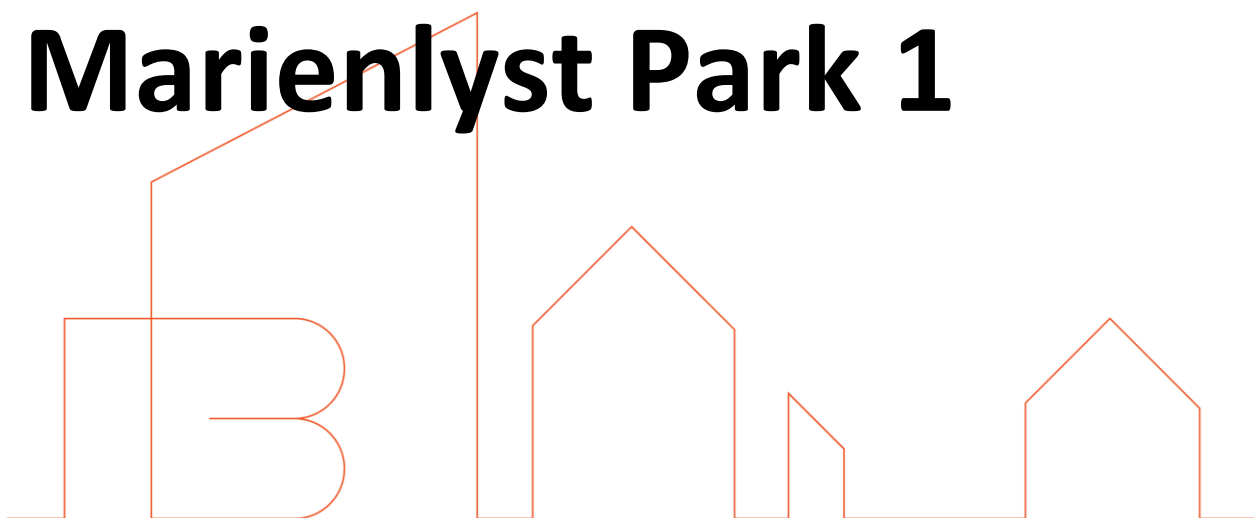
Årsmøte

30. juni 2021 kl. 18.00

- Innkalling
- Årsmelding
- Årsregnskap



Eierseksjonssameiet Marienlyst Park 1



Styrets oppgaver

Årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer. Kun myndige personer kan velges til styreverv.

Styrets oppgaver er:

- å representere sameiet utad og lede selskapet i samsvar med lover, vedtekter og vedtak fattet i Årsmøtet
- å treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ifølge lov eller vedtekter er flyttet til Årsmøtet
- å godkjenne fakturaer til betaling
- å vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- å foreta nødvendig regulering av felleskostnader
- å treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold, tiltak for bedre bomiljø og andre tiltak knyttet til driften
- å forvalte og vedlikeholde bygningsmassen og fellesarealer
- å inngå driftsavtaler
- å påse at vedtekter og ordensregler overholdes
- å behandle klagesaker
- å behandle alle henvendelser fra beboere på best mulig måte
- å gjennomføre styremøter så ofte som nødvendig, og føre protokoll fra møtene
- å ivareta HMS-ansvaret og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte boligselskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.

Til seksjonseierne i Eierseksjonssameiet Marienlyst Park 1

**Velkommen til årsmøte, onsdag 30. juni, kl. 18.00
på Misjonshuset i Konnerudgata 22**

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøte. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Eierseksjonssameiet Marienlyst Park 1 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøte?

- Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett
- Det er kun en stemme per seksjon
- Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg
- Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg
- Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det
- En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

**INNKALLING TIL
ORDINÆRT ÅRSMØTE
I EIERSEKSJONSSAMEIET MARIENLYST PARK 1**

**Dato: 30.06 2021 kl. 18:00
Sted: Misjonshuset, Konnerudgata 22**

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

-
- Godkjenning av innkalling
 - Valg av møteleder
 - Status for fremmøte
 - Valg av protokollfører
 - Valg av minst en seksjonseier til å undertegne protokollen (sammen med møteleder)
 - Godkjenning av dagsorden

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2020 ble gjennomgått og tatt til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et overskudd på kr 242.625,- godkjennes.
Resultatet føres med kr 156.000,- til vedlikeholdsfond og kr 86.625,- til egenkapital.

4) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 94.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2020 til ordinært årsmøte i 2021 (inkl. fast avtalt honorar for ekstern styreleder på kr 52.000,-)

5) BUDSJETT

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2021 tas til etterretning.

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp ingen innkomne forslag fra seksjonseiere, men 3 innkomne forslag fra styret.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

Det skal velges 2 medlemmer til styret for to år. Se innstilling fra valgkomiteen.

Med vennlig hilsen for styret
Drammen 15. juni 2021

Trude Bjørlykke Hansen
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2020 og forslag til budsjett 2021
- Revisjonsberetning
- Valgkomiteens innstilling
- Innkomne forslag
- Navneseddel og fullmaktsskjema

ÅRSMELDING 2020 FOR EIERSEKSJONSSAMEIET MARIENLYST PARK 1

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Eierseksjonssameiet ligger i Drammen kommune, og har org.nr 986 764 836.

Sameiets formål er å ivareta driften av sameiet, administrere bruk og vedlikehold av fellesområder og fellesanlegg, samt ivareta andre saker som er av felles interesse for seksjonseierne.

2. STYRET OG TILLITSVALGTE

Siden forrige valg har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

STYRE:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Trude Bjørlykke Hansen	2020	2
Styremedlem	Maria Skogvold	2019	2
Styremedlem	Olaf Arnegård	2019	2
Styremedlem	Jan Øyvind Berntzen	2020	2
Varamedlem	Erik Clemetsen	2019	2
Varamedlem	Wenche Forum	2020	2

Sameiet følger likestillingslovens bestemmelser og tilstreber likestilling ved valg av tillitsvalgte samt ved nyansettelser.

VALGKOMITE:

Frode Meland og Odd Vidar Skatvedt har fungert som valgkomité i perioden.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg innværende år.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 9 styremøter, hvor over 70 saker har vært behandlet og protokollert.

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

1. Ny vaktmesterordning
2. Etablering av vedlikeholdsgruppe
3. Takarbeider/nytt tak over svalgang
4. Anticimex bygningssjekk og vedlikeholdsplaner
5. Vedlikeholdsfond
6. Sjøppel og avfall
7. Parkeringsutfordringer
8. Beboersaker
9. Utbedring av mangler ved brannkontroll
10. Port i «smug» mellom vår blokk og naboen
11. Facebookgruppe og nettside, e-post og sms fra styret
12. Service og serviceavtale på calling apparatene, og ringeklokker ved dørene
13. Vask av garasjeanlegg
14. Pumpe i garasjeanlegg og vedlikehold av kummer på eiendommen
15. Dugnad og gartneroppgaver
16. Fordelingsskap på bad
17. Service på radiatorer og ISTA
18. Kosting av grus og fasadevask
19. Vedlikeholdsansvar på terrassene der seksjonseiere har eksklusiv bruksrett
20. Ventilatorer og ventilasjonssystem
21. Telefonsignaler i kjelleren
22. Vinduer som ikke kan åpnes
23. Samarbeid med MP2 og MP3

4. ARBEIDSMILJØ

Sameiet har inntil 31. mars 2021 hatt 2 ansatte (vaktmester Olaf + gressklipper/garasjevasker Jan Charles) i ca. 0,25 % stilling til sammen. Jan Charles vil fortsette å klippe gress og vaske garasjeanlegget for oss. Begge er og har vært forsikret.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Det har ikke forekommet ulykker eller langvarig sykefravær i foregående år.

5. HELSE MILJØ OG SIKKERHET (HMS)

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid krever at styret i boligsameiet plikter å sørge for systematisk oppfølging av de krav fastsatt i lovgivningen.

Sameiet har gjennomført en del forebyggende arbeid på dette området og styret har systematisert dette HMS-arbeidet slik at internkontrollforskriftens krav ivaretas.

I året som er gått er det utført både lovpålagte og ikke lovpålagte kontroller på risikoområdene i sameiet som:

- Service og vedlikehold av heiser
- Service og kontroll av brannvarslingsanlegg
- Service og kontroll på fjernvarmeanlegg og radiatorer
- Egenkontroll og service på fordelingsskap på bad
- Utbedring av tak over svalgang med feil og mangler
- Sjekk av sluk og takrenner på tak
- Bygningssjekk med Anticimex

6. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING

BOLIGER OG BYGNINGSTYPE:

Sameiet består av 52 seksjoner. Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 110/945 og har følgende adresse:

BYGNINGSFORSIKRING:

Sameiets bygningsmasse er fullverdifsikret med bygningskasko i If forsikring.

Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, retts hjelp og naturskade jfr. Lov om naturskade.

Forsikringen omfatter ikke innbo og løsøre hos den enkelte seksjonseier.

Hvis sameiets forsikring skal benyttes må seksjonseier straks ta kontakt med styret.

7. JURIDISKE SEKSJONSEIERE

Per 31.12.2020 var det ingen juridiske seksjonseiere i sameiet.

8. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av Boalliansen Forvaltning AS, og sameiets revisor har vært BDO.

Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

9. SAMEIETS ØKONOMI

RESULTAT 2020:

Styret bekrefter at forutsetningen for fortsatt drift er til stede og at dette er lagt til grunn ved utarbeidelsen av årsregnskapet.

Sameiets resultat ble et overskudd på kr 242.625,-. Styret foreslår at kr 156.000,- av overskuddet overføres til vedlikeholdsfond, og kr 86.625,- føres til egenkapital.

I perioden har sameiet hatt følgende større anskaffelser som ikke følger av sameiets løpende avtaler og ordinære drift;

- Utbedring av tak over svalgang

DISPONIBLE MIDLER:

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at inntøende midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 1.229.409- per 31.12.2020

BUDSJETT:

Budsjettet for 2021 er behandlet og vedtatt av styret.

Felleskostnadene ble økt med 5 % fra og med januar 2021.

Sameiet hadde ingen lån per 31.12.2020.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Drammen, 16.06.2021

I styret for Eierseksjonssameiet Marienlyst Park 1

Trude Bjørlykke Hansen
Styreleder

Maria Skogvold

Olaf Arnegård

Jan Øyvind Berntzen

RESULTATREGNSKAP

Eierseksjonssameiet Marienlyst Park 1

	Noter	Regnskap 2019	Regnskap 2020	Budsjett 2020	Avvik (B-R)	Budsjett 2021
Inntekter felleskostnader	1	-1 931 077	-1 619 561	-1 649 762	-30 201	-1 742 661
3600 Innkrevde felleskostnader eks ved		-1 021 081	-1 017 135	-1 019 106	-1 972	-1 070 061
3601 Innkrevd andel vedlikeholdsfond		-156 301	-155 697	-156 000	-303	-156 000
3602 Innkrevd andel Internett og TV		-215 000	-214 312	-214 656	-344	-241 000
3603 Innkrevd andel Fjernvarme		-538 695	-232 417	-260 000	-27 583	-275 600
Andre inntekter		-61 875	-59 011	-62 082	-3 071	-62 319
3604 Innkrevd andel Dugnad		-51 875	-48 721	-51 792	-3 071	-51 792
3900 Annen driftsrelatert inntekt		-10 000	-10 290	-10 290	0	-10 527
Sum driftsinntekter	2	-1 992 952	-1 678 572	-1 711 844	-33 272	-1 804 980
Lønn og personalkostnader	3	240 474	242 260	212 587	-29 673	195 633
5000 Lønn til ansatte		102 150	103 800	80 000	-23 800	67 000
5092 Feriepenger		12 258	12 456	9 600	-2 856	8 040
5093 Feriepenger over 60 år		2 349	2 067	1 840	-227	1 541
5330 Styrehonorar		94 000	94 000	94 000	0	94 000
5400 Arbeidsgiveravgift		27 657	27 890	24 534	-3 356	22 701
5405 Arb.giv.avg av pål. feriepenger		2 060	2 048	1 613	-435	1 351
5901 Gave til ansatte, ikke fradragsbere		0	0	1 000	1 000	1 000
Driftskostnader	3	1 091 639	969 316	1 187 207	217 891	1 150 428
6200 Elektrisitet		84 433	39 588	95 400	55 812	65 000
6230 Fjernvarme		374 908	246 295	406 000	159 705	275 600
6320 Renovasjonsavgift		141 570	147 160	147 200	40	151 600
6321 Vann- og avløpsavgift		2 183	-237	2 330	2 567	1 340
6360 Renhold		57 038	58 764	55 700	-3 064	58 000
6370 Vaktmestertjenester		20 794	0	0	0	75 000
6380 Heis telefonkostnader		3 294	4 669	3 700	-969	4 500
6510 Verktøy og redskaper		0	198	5 000	4 802	5 000
6540 Inventar		0	0	1 000	1 000	1 000
6550 Driftsmateriale		13 626	9 883	12 900	3 017	12 900
6701 Honorar revisjon		19 315	17 548	3 467	-14 081	10 000
6705 Forretningsførerhonorar		76 658	78 966	78 970	4	80 700
6720 Honorar for økonomisk rådgivning		18 209	15 746	15 000	-746	10 000
6725 Honorar for juridisk bistand, fradra		0	0	0	0	5 000
6800 Kontorrekvisita		0	1 195	500	-695	2 000
6810 Data/EDB kostnad		19 191	19 195	17 200	-1 995	20 700
6815 Internett / TV		220 028	234 412	230 510	-3 902	241 900
6820 Trykksak		4 100	1 175	2 000	825	2 000
6940 Porto		2 091	2 125	2 000	-125	2 500
7100 Bilgodtgjørelse, oppgavepliktig		1 292	1 316	2 000	684	500
7395 Velferdskostnader		0	0	4 000	4 000	1 000
7400 Kontingent, fradragsberettiget		2 750	3 379	2 830	-549	2 810
7500 Forsikringspremie		68 363	84 559	87 000	2 441	110 878
7710 Årsmøter		0	0	4 000	4 000	2 000
7740 Øreavrundning		-65	-139	0	139	0
7770 Bank og korigebyr		3 520	1 866	3 500	1 634	3 500
7771 Fakturagebyr		0	630	0	-630	0
7790 Annen kostnad		1 863	0	5 000	5 000	5 000
7799 Ryddet i reskontro		105	1 023	0	-1 023	0
7830 Tap på fordringer		1 666	0	0	0	0
7831 Endring i avsetning tap på fordring		-45 292	0	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	4	259 419	231 645	311 562	79 917	882 852
6600 Reperasjon og vedlikehold bygnin		47 602	83 628	172 000	88 372	500 000
6601 Drift/vedlikehold VVS		45 060	18 069	0	-18 069	0
6602 Drift/vedlikehold elektro		39 810	10 319	0	-10 319	0
6603 Drift/vedlikehold utvendig anlegg		12 439	69 465	45 000	-24 465	55 000
6604 Drift/vedlikehold heisanlegg		16 390	20 728	20 600	-128	16 000
6605 Drift/vedlikehold brannsikring		0	15 334	10 500	-4 834	55 000
6607 Drift/vedlikehold ventilasjonsanleg		20 340	13 745	11 670	-2 075	14 060
6609 Drift/vedlikehold fjernvarmeanlegg		39 611	0	0	0	20 000
6611 Drift/vedlikehold garasjeanlegg		0	0	0	0	15 000
6613 Periodisk vedlikehold		0	0	0	0	156 000
6614 Egenandel forsikring		20 000	0	0	0	0
6615 Kostnader dugnader		18 166	358	51 792	51 434	51 792
Sum driftskostnader		1 591 532	1 443 221	1 711 356	268 135	2 228 913
Driftsresultat		-401 420	-235 351	-488	234 863	423 933
FINANSINNTEKTER OG FINANSKOSTNADER						
Annen renteinntekt		-4 236	-7 553	0	7 553	-5 000
8050 Annen renteinntekt		0	-170	0	170	0
8051 Renteinntekter bank		-4 236	-7 383	0	7 383	-5 000
Annen finansinntekt		71	279	0	-279	0
8070 Annen finansinntekt		71	279	0	-279	0
Annen rentekostnad		2 647	0	0	0	0
8151 Renter lån		2 647	0	0	0	0
Annen finanskostnad		70	0	0	0	0
8170 Annen finanskostnad		70	0	0	0	0
Resultat av finansposter	5	-1 448	-7 274	0	7 274	-5 000
Ordinært resultat før skattekostnad		-402 868	-242 625	-488	242 137	418 933
Ordinært resultat		-402 868	-242 625	-488	242 137	418 933
Årsresultat	9	-402 868	-242 625	-488	242 137	418 933

BALANSE

Eierseksjonssameiet Marienlyst Park 1

EIENDELER	Note	2020	2019
ANLEGGSMIDLER			
VARIGE DRIFTSMIDLER			
Maskiner og anlegg	6	1	1
1200 Maskiner og anlegg		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Sum anleggsmidler		1	1
OMLØPSMIDLER			
FORDRINGER			
Kundefordringer	1, 7	11 919	18 763
1500 Kundefordringer		11 919	18 763
Andre kortsiktige fordringer	7	101 726	187 217
1570 Andre kortsiktige fordringer		0	99 410
1749 Andre forskuddsbetalte kostnader		101 726	87 807
Sum fordringer	9	113 645	205 980
INVESTERINGER			
Bankinnskudd, kontanter o.l.	8	1 198 896	828 340
1920 Bankinnskudd (kto. 94930588134)		187 875	108 381
1921 Sparekonti (kto. 94930588142)		1 004 704	716 461
1950 Bankinnskudd for skattetrekk 9493.05.881		6 317	3 498
Sum omløpsmidler	9	1 312 541	1 034 320
Sum eiendeler		1 312 542	1 034 321

BALANSE

Eierseksjonssameiet Marienlyst Park 1

EGENKAPITAL OG GJELD	Note	2020	2019
EGENKAPITAL			
INNSKUTT EGENKAPITAL			
OPPTJENT EGENKAPITAL			
Annen egenkapital		1 229 409	986 784
2050 Annen egenkapital		462 007	375 382
2051 Vedlikeholdsfond		767 402	611 402
Sum opptjent egenkapital		1 229 409	986 784
Sum egenkapital	9	1 229 409	986 784
GJELD			
AVSETNING FOR FORPLIKTELSE			
ANNEN LANGSIKTIG GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld	10	28 016	31 177
2400 Leverandørgjeld		28 016	31 177
Skyldig offentlige avgifter		13 512	8 955
2600 Forskuddstrekk		6 295	3 476
2770 Skyldig arbeidsgiveravgift		7 217	5 479
Annen kortsiktig gjeld	10	41 605	7 405
2785 Påløpt arbeidsgiveravgift på ferielønn		2 048	2 060
2910 Gjeld til ansatte og eiere		6 885	0
2940 Skyldig feriepenger		14 523	14 607
2961 Andre interimsposter (avregning Ista)		27 412	0
2999 Interimskonto		-9 263	-9 263
Sum kortsiktig gjeld	9	83 133	47 537
Sum gjeld		83 133	47 537
Sum egenkapital og gjeld		1 312 542	1 034 321

Drammen, 18.06.2021
Styret i Eierseksjonssameiet Marienlyst Park 1

Olaf Arnegard /s/
styremedlem

Maria Jolanta Gawel Skogvold /s/
styremedlem

Jan Øyvind Berntzen /s/
styremedlem

Trude Bjørlykke Hansen /s/
styreleder

NOTE 0 REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet bestående av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen ett år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn.

Anleggsmidler som garasjer og vaktmesterleilighet vurderes til anskaffelseskost. Større anleggsmidler som traktor o.l. med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig over 5 år. Mindre anskaffelser over kr. 15.000,- avskrives planmessig over 3 år. Omløpsmidler vurderes til lavest av anskaffelseskost og virkelig verdi. Fordringer er oppført til pålydende etter fradrag for forventede tap.

Inntekter er resultatført når de er opptjent. Det er foretatt avsetning for påløpte kostnader som strøm, varmtvann o.l. Vedlikehold kostnadsføres etter hvert som vedlikehold faktisk er utført.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkningen som disse rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiet. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets fellesutgifter. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ i det eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

NOTE 1 FELLESKOSTNADER

Bokførte felleskostnader (inntekter) i resultatregnskapet viser utfakturerte felleskostnader per desember. Felleskostnader som ikke er innbetalt eller er forskuddsbetalt, påvirker ikke de bokførte inntektene. Ikke innbetalte/forskuddsbetalte felleskostnader i perioden, fremkommer under posten «15 Kortsiktige fordringer» i balansen, under omløpsmidler.

NOTE 2 ANNEN DRIFTSINNTEKT

Andre inntekter gjelder andel til dugnad og utleie av Node-rom.

NOTE 3 LØNN, PERSONALKOSTNADER OG HONORAR REVISOR

Årets resultat gjelder lønnskostnader (styrehonorar) for perioden 2019/2020. Sameiet har en fast ansatt i ca. 10% stilling. Sameiet er ikke pliktig til å tegne pensjonsforsikring iht. bestemmelsene i obligatorisk tjenestepensjonsordning.

Honorar til revisor utgjør kr 17 548.

NOTE 4 REPARASJON OG VEDLIKEHOLD

Ved årets slutt er det bokført kostnader med kr 231 645,- på reparasjon og vedlikehold (konto 66*), som i hovedsak gjelder serviceavtaler, fasadevask, snørydding, grønn skjøtsel og mindre reparasjoner.

NOTE 5 FINANSINNTEKT OG -KOSTNAD

Rente- og finansinntekter utgjør kr 7 274,-, mens rente- og finanskostnader utgjør kr 0,-.

NOTE 6 ANLEGGSMIDLER

	Maskiner og anlegg
	Feiemaskin Karcher
Anskaffelseskost 01.01.	49 988
Årets tilgang	0
Årets avgang	0
Anskaffelseskost 31.12.	49 988
Akkumulerte avskrivninger 31.12	49 987
Akkumulerte nedskrivninger 31.12	0
Bokført verdi per 31.12	1
Årets avskrivning	0
årets avskrivning i %	0 %
Anskaffelsesår:	2010
Antatt levetid i år:	8

Virksomheten har balanseført anleggsmidler som er ment til varig eie eller bruk. Anleggsmidlene blir avskrevet over forventet økonomisk levetid.

NOTE 7 FORDRINGER

- Kto.gr. 15 Kortsiktige fordringer; gjelder kundefordringer (restanser vedr. felleskostnader). Av beløpet utgjør kr 5 807,- forskuddsinnbetalinger, mens restanser er på kr 19 376,-.
- Kto.gr. 17 Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.; gjelder periodiseringer av betalte fakturaer til forsikring, TV/Internett, fordelsprogram og Intranett.

NOTE 8 BANKINNSKUDD, KASSE OG LIGNENDE

Sameiet har 1 198 896,- disponibelt på konto ved utgangen av året.

Kontonr	Kontonavn	Bankkontonr.	Regnskap 2020	Regnskap 2019
1920	Driftskonto Handelsbanken	9493.05.88134	187 875	108 381
1921	Sparekonti Handelsbanken	9493.05.88142	1 004 704	716 461
1950	Bankinnskudd for skattetrekk	9493.05.88126	6 317	3 498
			1 198 896	828 340

NOTE 9 EGENKAPITAL OG DISPONIBLE MIDLER

Egenkapitalen utgjør 1 229 409,- og vedlikeholdsfondet kr 767 402,- korrigert for faktisk resultat 2020 . Av årets resultat foreslås kr 156.000,- avsatt til vedlikeholdsfond

	Regnskap 2020	Regnskap 2019
Inngående balanse EK	375 382	128 514
Inngående balanse Vedl.h.fond	767 402	455 402
Avsetning til/bruk av vedl.h.fond	156 000	156 000
Fra årets resultat korr.avsatt vedl.h.fond	86 625	246 868
Faktisk egenkapital hittil år	1 385 409	986 784

Opptjent egenkapital	462 007	375 382
Vedlikeholdsfond	767 402	611 402
Sum egenkapital	1 229 409	986 784

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Forutsetningen for fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

DISPONIBLE MIDLER

For å måle selskapets betalingsevne på kort sikt, beregner vi størrelsen på disponible midler, også kalt arbeidskapital. Størrelsen på disponible midler kan blant annet brukes til å vurdere om det er nødvendig å endre nivået på felleskostnadene som kreves inn, behov for å ta opp lån, eller mulighet for å nedbetale på eksisterende lån. Disponible midler beregnes som omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld. Litt forenklet kan man si at man kontrollerer at innestående midler på bankkontiene er større enn gjelden man har til leverandørene sine. Tallet bør derfor være positivt.

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr 1 229 408 per 31.12.2020.

	2020	2019
Kortsiktige fordringer	11 919	118 173
Forskuddsbetalt kostnad, påløpt inntekt o.l.	101 726	87 807
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 198 896	828 340
Sum omløpsmidler	1 312 541	1 034 320
Leverandørgjeld	-28 016	-31 177
Skattetrekk og andre trekk	-6 295	-3 476
Skyldige offentlige avgifter	-9 265	-7 539
Annen kortsiktig gjeld	-39 557	-5 345
Disponible midler	1 229 408	986 783

NOTE 10 ANNEN KORTSIKTIG GJELD

- 24 Leverandørgjeld; fakturaer som er bokført, men først forfaller etter 31.12.2020.
- 26 Skattetrekk og andre trekk: Gjelder skyldig forskuddstrekk 6. termin.
- 27 Skyldige offentlige avgifter: Gjelder skyldig arbeidsgiveravgift 6. termin.
- 29 Annen kortsiktig gjeld: Gjelder skyldige feriepenger, avregning ISTA, utlegg.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Marienlyst Park 1

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Marienlyst Park 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 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

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

BDO AS

Jan Erik Marthinsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Jan Erik Marthinsen

Partner

Serienummer: 9578-5999-4-1965530

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-06-21 08:48:36Z



Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validate>

Penneo Dokumentnøkkel: 61C88-3YQC8-1NBGV-4L3E4-LVJ7-4V3Y2

6. INNKOMNE FORSLAG

Sak 6.1 Vedlikeholdskostnader og vedlikeholdsfond

Intektene i budsjettet for 2021 dekker løpende drift og vedlikehold. I tillegg innkreves det penger til vedlikeholdsfondet (i 2020 var beløpet på totalt kr 155.697,-).

Bygningsmassen til sameiet er nå ca. 15 år gammel, og behov for vedlikehold begynner i større grad enn hittil å melde seg. Sameiet har fått gjennomført en bygningssjekk med Anticimex, som gir et utgangspunkt for styrets pågående utarbeidelse av en vedlikeholdsplan. Formålet er å gi sameiet et verktøy med et overblikk over hva vi kan forvente av vedlikeholdsbehov og kostnader de kommende 10 årene.

Nødvendig vedlikehold 2021:

Tekking av tak over svalgang (er gjennomført)	kr	280 000,-
Reparasjon av sluk i renne (er gjennomført)	kr	20 000,-
Bytte radiosendere/del på radiator med 10 års levetid (planlagt til høsten)	kr	150 000,-
Diverse; pumpe i garasjeanlegg og mindre prosjekter (er gjennomført)	kr	50 000,-
Sum:	kr	500 000,-

Vedlikeholdsfondets størrelse pr. 31.12.2020	kr	767 402,-
Annen egenkapital pr. 31.12.2020	kr	462 007,-
Sum egenkapital pr. 31.12.2020	Kr	1 229 409,-

Styret foreslår å øke beløpet som blir innkrevd til vedlikeholdsfond for å redusere behov for å ta opp lån til vedlikehold vi vet kommer de neste årene.

Nødvendige vedlikeholdskostnader for 2021 nevnt over dekkes av vedlikeholdsfond i sin helhet. Innkrevd beløp til vedlikeholdsfondet oppjusteres fra kr 155.697,- til kr 400.000,- per år fra og med august 2021 (fordeles etter eierbrøk), som utgjør følgende endring per måned basert på eierbrøk;

Innkrevd beløp per år:	156 000	400 000	
eierbrøk	Vedl.h.fond per mnd per 01.07.21	Vedl.h.fond per mnd per 01.08.21	Økning per mnd
33	133	341	208
45	181	465	283
75	302	774	472
92	371	950	580
130	524	1 342	819
	1 510	3 872	2 362

Styrets forslag til vedtak: Innkrevd beløp til vedlikeholdsfondet oppjusteres fra kr 155.697,- til kr 400.000,- per år fra og med august 2021 (fordeles etter eierbrøk).

Sak 6.2 Ansvar vedlikehold terrasser med eksklusiv bruksrett (krever 2/3-flertall)

Noen av leilighetene i sameiet har eksklusiv bruksrett til takterrasse. Hvem som skal ta ansvaret for vedlikehold og vedlikeholdskostnader av disse terrassene har vært et diskusjonstema i flere år.

For å unngå uklarheter rundt dette ansvaret, har vi derfor søkt hjelp hos advokatene Ro Sommernes til å gjøre en juridisk vurdering og konklusjon i saken. Se vedlegg

Styret foreslår følgende vedtektsendring, som legges til som en avslutning på § 5-2, 3 avsnitt:

Sameiets vedlikeholdsansvar omfatter også takterrasser som eksklusivt disponeres av seksjonseiere og der toppskiktet er fliser. Dette gjelder skader som har konstruksjonsmessige årsaker. Skyldes skadene manglende varsomhet fra brukers side, står utbedringskostnadene for seksjonseiers regning. Eventuell utbedring eller endring av materialer og utførelse må i tilfelle godkjennes av styret.

Link til sameiets vedtekter: <https://www.marienlystpark1.no/?page=infosider&cid=9>

Forslag til vedtak: Vedtektsendringen godkjennes.

Sak 7 VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

NÅVÆRENDE STYRE:

Verv	Navn	Valgt	Ant år
Styreleder	Trude Bjørlykke Hansen	2020	2
Styremedlem	Maria Skogvold	2019	2 (på valg)
Styremedlem	Olaf Arnegård	2019	2 (på valg)
Styremedlem	Jan Øyvind Berntzen	2020	2
Varamedlem	Erik Clemetsen	2019	2 (på valg)
Varamedlem	Wenche Forum	2020	2

VALGKOMITEEN:

Frode Meland og Odd Vidar Skatvedt har fungert som valgkomité i perioden.

Valgkomiteens oppgave har vært å finne én egnet kandidat til hvert av de verv som er på valg inneværende år.

VALGKOMITEENS INNSTILLING:

Valgkomiteen hadde møte 23.03.21.

Nedenfor følger vår innstilling:

Styremedlem: Olaf Arnegård, ønsker ikke gjenvalg.
Erik Clemetsen foreslås som nytt styremedlem for 2 år.
Maria Skogvold. Hun foreslås som styremedlem for 2 nye år

Varamedlem: Erik Clemetsen går ut da han foreslås som nytt styremedlem.
Iris Ørnfjord foreslås som nytt varamedlem for 2 år.

Drammen, 24.mars 2021

Odd Vidar Skatvedt og Frode Meland

Orienteringssak: Bytte av batteridrevne radiosendere på radiatorene

Det sitter en liten radiosender på hver radiator, som måler forbruket og sender data tilbake til ISTA (leverandøren vi bruker pr. i dag).

Radiosenderne har et lite batteri i seg, med en levetid på 10 år. Tiden er inne for å bytte disse. Vi er i prosess med å innhente tilbud fra to ulike aktører: ISTA (her har vi fått et foreløpig tilbud på ca. 150 000,- ink. mva.). Vi venter på et tilbud fra Techem, som leverer lignende tjenester. Begge aktører er anbefalt av Boalliansen og kan levere det vi trenger. Så får vi se hvem som kommer best ut.

Vi har tatt høyde for denne kostnaden i budsjettforslaget.

Når radiosenderne skal byttes må montør ha tilgang til din leilighet. Informasjon om dette vil bli sendt ut i god tid før monteringen skal skje til høsten.

Hilsen styret.

Vedlegg til punkt 3 i årsmeldingen

SAKER SOM HAR VÆRT- OG ER UNDER ARBEID:

1. Ny vaktmesterordning

Tidligere vaktmester gjennom de siste årene, Olaf Arnegård, sa opp sin stilling i sameiet fra og med 1. april 2021. Det har vært fint å ha en vaktmester på huset, og Olaf har gjort en utrolig bra innsats, som vi takker for. Styret sendte ut en forespørsel til sameiet om det var noen som ønsket å overta stillingen. Dette fikk vi ingen respons på. Vi inviterte derfor flere ulike aktører som leverer vaktmestertjenester på befaring for å gi oss tilbud. Blant disse; Vestaksen, USBL, Toma og NBBO. Det ble NBBO som kom med det beste tilbudet og som vi nå har signert en avtale med. Vi er nå i en innkjøringsperiode. Den nye ordningen vil fungere litt annerledes enn å ha en vaktmester på huset som vi er vant med. Vaktmester Tore fra NBBO vil få faste runder i sameiet to ganger pr. uke, og vil ellers hjelpe oss med diverse forefallende. De faste rundene er i henhold til instruks fra styret og vil bli justeres ved behov. NBBO kan tilby tilleggstjenester etter behov.

2. Etablering av vedlikeholdsgruppe

Etter årsmøtet i 2020 ble det etablert en vedlikeholdsgruppe. Jan Øyvind Berntzen fra styret er kontaktperson/leder for gruppen. Oppgaven til gruppen er å holde øye med bygningsmassen vår, og jobbe med utvikling av en langsiktig vedlikeholdsplan. I gruppen er det personer med relevant erfaring og kompetanse. Gruppen vil jobbe sammen med styret og komme med sine innstillinger. Vi vil trekke inn fagkompetanse og rådgivning utenfra når vi mener det er behov for dette.

3. Takarbeider/nytt tak over svalgang

Vi har lagt nytt tak over svalgang i vår. Gammelt tak hadde en dårlig konstruksjon med fall som gjorde at vann rant feil vei og ble ledet mot bygningen i stedet for bort fra den. Det var derfor nødvendig å gjøre noe med dette for å unngå langsiktige alvorlige skader på bygningsmassen.

4. Anticimex bygningssjekk og vedlikeholdsplaner

For større forutsigbarhet for sameiet er det viktig å utarbeide gode vedlikeholdsplaner for de kommende årene. Det tar noe tid å skaffe et godt grunnlag for et anslag på forventede vedlikeholdskostnader. Men vi er i gang med arbeidet. En vedlikeholdsplan skal være et bevegelig styringsverktøy som lever med oss over tid. Vi har nylig gjennomført en bygningssjekk med Anticimex. Dette er et gratis tilbud vi kan benytte oss av som kunde av IF forsikring. Rapporten fra bygningssjekken gir oss en pekepinn på vedlikeholdsbehovet for bygningsmassen og fellesområdene våre i tiden som kommer, og vil være med på å danne grunnlag for vedlikeholdsplanen som er under utvikling. (Du kan få tilgang til rapporten fra Anticimex ved å henvende deg til styret).

5. Vedlikeholdsfond

Styret mener det er behov for å sette av mere penger til vedlikehold enn det som blir gjort pr. i dag. Bygningsmassen pr. i dag er ca. 15 år gammel og det er naturlig at større vedlikeholdsbehov melder seg. Beløpet som innhentes til vedlikeholdsfondet bør vurderes hvert år og sees i relasjon til vedlikeholdsplanen.

Å innhente penger til vedlikeholdsfondet kan være rimeligere for sameierne enn å skulle ta opp lån. Når et sameie tar opp lån må vi betale en god del høyere rente enn for eksempel et borettslag eller som privatperson, fordi et sameie ikke har eiendom banken kan ta sikkerhet i. Dette er noe vi bør ha et bevisst forhold til.

Vi viser til innkallingens sak 6.1. med styrets forslag til vedtak i forbindelse med vedlikeholdsfond.

6. Sjøppel og avfall

Et gjentakende problem er at noen misbruker søppelordningen sameiet har. Det er vanskelig å finne ut nøyaktig hvem som misbruker ordningen og derfor vanskelig å ansvarlig gjøre riktig vedkommende. I løpet av det siste året har det ved flere anledninger blitt satt store mengder avfall i og utenfor søppelhuset. Søppel har blitt dårlig sortert og papp har blitt lagt i dunkene uten å bli komprimert først. Dette bidrar til større kostnader for sameiet totalt. Vaktmester/styret bruker tid og ressurser på å rydde søppel og kjøre lass med søppel til fyllinga for andre. Dette burde være helt unødvendig. Vi minner om at søppel i forbindelse med inn- og utflytting, spesialavfall, møbler o.l. må tas hånd om av den enkelte, slik at andre sameiere ikke belastes med kostnader på grunn av deg.

7. Parkeringsutfordringer

Det har kommet inn mange meldinger i løpet av året om håndverkere som jobber på naboenes eiendom, flyttebiler og andre uvedkommende som tar seg til rette på parkeringsplassene tilhørende sameiere. Vi har hatt dialog med nabosameiets styre om dette, men ser at det fortsatt er problemer. 14. juni skal vi ha møte med Marienlyst Park 2 og 3. Saken vil bli tatt opp og vi jobber videre med å finn løsninger.

8. Beboersaker

Vi har hatt behandlet saker fra beboere i løpet av året. De fleste har handlet om å svare på spørsmål i forbindelse med oppussing og vedlikehold av egen seksjon.

9. Utbedring av mangler ved brannkontroll

Vi har faste rutiner for kontroll av brannvarslingssystemene våre. Dette innebærer bl.a. branntavle, heis, branngardin og brannvarslere. Vi har utbedret de feil og mangler som har blitt påpekt. Bl.a. skal i tilfelle brann heisene automatisk gå til 1. etasje og bli stående. Vi har trukket kabel fra heisene (som manglet) som nå er koblet direkte til branntavle, et pålagt brannsikkerhetskrav.

10. Port i «smug» mellom vår blokk og naboen

Vi har hatt problemer med at folk har brukt «smuget» mellom vår blokk og nabobygningen til vannlating og søppel. Vi har derfor sett på muligheten for å sette opp en port der, slik at uvedkommende ikke har tilgang til dette smuget. Vi har tegnet ut et forslag til løsning og har nå bedt NBBO/vaktmester om å komme med et tilbud til oss.

11. Facebookgruppe og nettside, e-post og sms fra styret

Vi har i 2020 opprettet en lukket Facebookgruppe for sameiet. Målet med gruppen er å gi beboere/seksjonseiere som ønsker det en uformell arena til relevant kommunikasjon naboer seg imellom. Er du ikke medlem og gjerne vil bli det kan du be om tilgang her:

<https://www.facebook.com/groups/marienlystpark1>

Følg også med på nettsiden: www.marienlystpark1.no. Her har vi – og vil fortsette med – å dele og oppdatere informasjon og nyheter som det er viktig at du som beboer og seksjonseier vet om. Det meste av informasjonen vil ligge åpen. Men noen ganger legger vi også ut info på lukket område, som du må være logget inn for å kunne lese.

Styret sender også ut info elektronisk til alle vi har e-post adresse til. Det er viktig at denne informasjonen blir lest, da det kan være viktig info du bør få med deg. Vi sender også av og til ut SMS.

12. Service og serviceavtale på callingapparat - ringeklokker ved dørene

For å ta vare på anlegget er det viktig med en årlig service med rengjøring av innsiden av panelene og generelt ettersyn. Uten service vil kontakter og lyden etter hvert bli dårligere, og slitasjen større. Vi hadde en servicerunde i vinter, etter at flere meldte om feil på sitt callingapparat, og håper at alle har fått fikse det som ikke virket.

Vi vet at det er noen ringeklokker utenfor dørene som ikke virker. Og vi har fått meldinger om at navnelister/navnelapper trenger en oppdatering. Dette vil vi se nærmere på til høsten.

13. Vask av garasjeanlegg

Det har vært skittent på gulvet i vinter, det beklager vi. Vi har hatt en maskin som ikke har virket som den skal, og vi har diskutert om vi skal bruke penger på å fikse den maskinen vi har eller om vi skal leie inn none til å vaske gulvene for oss ved behov.

Å eie en gulvvaskemaskin betyr at vi må ta ansvar for jevnlig drift med tilsyn, service, bytte av deler – og ikke minst en person til å håndtere og kjøre maskinen. Maskinen vi har er gammel og trenger nye deler. Styret vurderer det hensiktsmessig å finne nye løsninger. Fra mai har vi en prøveordning der vi leier maskin av Finn Tekk til en rimelig døgnpris (som også selger slike maskiner). De leverer og henter maskinen for oss. Jan Charles, som også klipper gress hos oss, har fått opplæring og påtatt seg å hjelpe oss med garasjevask ved behov.

Med denne løsningen slipper vi å sitte med en maskin som må driftes. Den gamle maskinen vil vi forsøke å selge på finn.no.

14. Pumpe i garasjeanlegg og vedlikehold av kummer på eiendommen

I garasjen har vi en vannpumpe, som automatisk settes i gang når det blir mye tilsig av vann. Pumpa sluttet å fungere i mai, og det samlet seg mye vann i garasjen. Den måtte byttes.

Vi jobber nå med å finne ut av hvordan kummene henger sammen, hva som kan forventes av vedlikehold. Dette er info som er viktig å dokumentere for at også styrer som kommer etter oss vet hva som må gjøres hvis noe går trett.

NB - Det er viktig at vi ikke koster grus og for mye skitt ned i renna med rist ved garasjeporten, og ned i kummen i garasjen der pumpa sitter, da dette fører til at pumpa går trett. Vaktmester rengjør renna med rist ved jevne mellomrom for å hindre at det tetter seg, men alle bør ta hensyn og si ifra til styret hvis du ser det samler seg vann i garasjeanlegget.

15. Dugnad og gartneroppgaver

Vi har gjennomført en dugnad i vår. Den gikk over en tidsperiode på to uker i mai, fordi smitteverntreglene ikke tillot at vi kunne møtes i en større grupp. Styret er enig i at dette ikke ble noen god løsning, da det krevde mye arbeid og oppfølging for å få gjennomført dugnaden. Det er en erfaring vi tar med oss.

Alle seksjonseiere som er registrert med deltagelse av dugnadsoppgaver får tilbakebetalt dugnadspengene på kr. 996,- ved årets slutt. Det lønner seg derfor å bidra.

Styret har ellers konkludert med at vi må ha lettstelte bedd og grøntanlegg som ikke krever mye arbeid, da det er få som har tid/anledning til å ta seg av stell. Styret prøver å unngå og måtte leie inn arbeidskraft til vanning og stell av beplantning. Hvis noen har lyst til å bidra på dugnad, setter vi pris på dette. Kan du tenke deg å bidra noen timer i løpet av året så ta kontakt med styret.

16. Fordelingsskap på bad

Vi har hatt en runde med egenkontroll på fordelingsskapene på badene. Det er viktig at det ikke er fukt i skapet, det kan tyde på at pakninger må byttes.

Styret har diskutert om sameiet bør ta over dette ansvaret, og få en fagperson til å ta kontrollen for å være sikker på at det blir gjort på forsvarlig vis. Formålet er å forebygge for evt. lekkasjer og skader på bygningsmassen.

17. Service på radiatorer og ISTA

Vi tok en servicerunde på fjernvarmeanlegget og radiatorene i vinter. Dette ble gjort etter at flere meldte

om dårlig varme fra radiatorene. Anlegget er sårbart for partikler og smuss i rørene, samt luft. For optimal drift er det viktig at vi foretar jevnlig service på anlegget. Vi vurderer derfor en årlig serviceavtale for å få kontinuitet og for å kunne forebygge dårlig effekt og unødig slitasje.

På alle radiatorer sitter det en liten radiosender som måler forbruk og sender data tilbake til ISTA. Denne senderen har et batteri med en levetid på ca. 10 år, og vil slutte å virke om de ikke byttes. I høst er det på tide å gjøre det. Vi er pr. tiden i prosess med å innhente tilbud.

18. Kosting av grus og fasadevask

Før 17. mai ble gjennomført fasadevask, slik vi pleier hvert år, samt costing av grus på parkeringsplass.

19. Vedlikeholdsansvar på takterrasser der seksjonseiere har eksklusiv bruksrett

Det har vært gjentakende diskusjoner rundt hvem som har vedlikeholdsansvaret på terrassene med eksklusiv bruksrett. Dette har vi nå fått en juridisk vurdering på, for å få avklart hvem som skal betale for fremtidig vedlikehold en gang for alle.

Vi viser til innkallingens sak 6.2. med forslag til vedtektsendring.

20. Ventilatorer og ventilasjonssystem

Styret har hatt diskusjoner i forbindelse med ventilatorer og ventilasjonssystemene i leilighetene. Hvem har ansvaret for kostnader og hvem kan utføre service og vedlikehold?

Siden ventilatoren med innmat er en individuell installasjon i den enkeltes leilighet er dette helt og holdent sameiers eget ansvar. Vi vil utarbeide og legge ut info på nettsiden med tips til hvem du kan ta kontakt med for å få hjelpe til evt. reparasjoner og vedlikehold.

Tidligere vaktmester Olaf har også i år bestilt og levert ut filter en gang pr. år. Vi hadde i år problemer med leveransen, men det løste seg ved at vi måtte få tak i en ny leverandør som skaffet oss det vi trengte.

21. Telefonsignaler i kjelleren

Det kom opp en forespørsel om mulighet for å forsterke telefonsignaler i garasjekjelleren. Dette har blitt sjekket. Det er ikke lov å forsterke GPS signaler og vi har derfor lagt denne ballen død.

22. Vinduer som ikke kan åpnes

I noen leiligheter er det montert vinduer som ikke kan åpnes. Grunnen til dette er brannsikkerheten til bygget. Det er derfor viktig at ikke disse vinduene blir byttet uten godkjenning fra styret. Styret har undersøkt om det likevel finnes løsninger som både ivaretar brannsikkerheten og som gir mulighet for lufting, og har funnet noen mulige løsninger. Vi vil komme tilbake til saken når vi har en konkret løsning å tilby.

23. Samarbeid med MP2 og MP3

Vi ser et stort behov for bedre/nærmere dialog og samarbeid med naboene i MP2 og 3. Vi har derfor satt i gang et samarbeid og skal ha et møte for å bli enige om hvilke områder det er viktig å samarbeide på. Møtet blir hold den 14. juni. Referat fra møtet vil bli presentert på nettsiden.

Hilsen styret
Drammen 13.06.2021

Notat

Til: Marienlyst Park 1

Fra: Linn E. Dølvik og Marianne Viset

Dato: 4. juni 2021

Juridisk vurdering av vedlikeholdsansvar for takterrasse i eierseksjonssameier

1 Innledende

Saken gjelder vedlikeholdsansvaret for fliser på takterrasse hos Marienlyst Park 1 («Sameiet»). Ro Sommernes advokatfirma DA er bedt om å foreta en juridisk vurdering av vedlikeholdsansvaret for takterrasser i eierseksjonssameier.

Bakgrunnen for vurderingen er slik vi har forstått det at Sameiet tidligere har hatt skader på gulvfliser på takterrasse, og at det i denne anledning ble reist spørsmål om det er seksjonseieren eller sameiet som skal hefte for vedlikeholdskostnadene. Bakgrunnen for notatet er videre at Sameiet skal gjennomføre årsmøte, hvor de blant annet på bakgrunnen av notatet, skal fremlegge et forslag om vedtektsendring som spesifiserer hvem som har ansvaret for kostnader i forbindelse med vedlikehold av takterrasser.

I det videre gis en redegjørelse for de rettslige utgangspunkter og vår vurdering.

2 Rettslig utgangspunkter

Utgangspunktet for vurderingen må tas i eierseksjonsloven og Sameiets vedtekter.

Det følger av eierseksjonsloven § 33 at sameiet skal holde utvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner forsvarlig vedlike. Det følger av eierseksjonsloven § 32 at seksjonseieren plikter å vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealer og andre bruksenheter forebygges. I bestemmelsen er det nevnt konkrete eksempler på hva vedlikeholdsplikten omfatter, uten at oppregningen er uttømmende. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten, jf. § 32.

Videre følger det av § 32 åttende ledd at man kan avtale en avvikende vedlikeholdsplikt i sameiets vedtekter. Loven setter ingen grense for hva vedtektene kan bestemme, men omfordeling av vedlikehold må ikke skje på en måte som er i strid med alminnelige misbruksregler, jf. § 27 fjerde ledd.

Det fremgår av vedtektene til Sameiet § 5-2 om vedlikehold av fellesarealer at:

«Eierseksjonssameiets fellesarealer – dvs. innvendige arealer som er til felles bruk for samtlige seksjonseiere og utvendige arealer som er til felles bruk for samtlige seksjoner – fremgår av plantegningene og situasjonsplanen som er vedlagt oppdelingsbegjæringen. Disse fellesarealene skal vedlikeholdes av sameierne i fellesskap etter den fordeling som fremgår av § 5 –1 ovenfor.

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med tak, vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet).»

Videre følger det av vedtektene § 5-3 om innvendig vedlikehold at:

«Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Vedlikeholdsplikten gjelder ikke bare innvendig areal som befinner seg innenfor hoveddelen, men også tilleggsdeler, innvendig og utvendig, som fremgår av plantegninger, situasjonskart og målebrevs kart som er vedlagt oppdelingsbegjæringen.

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.»

Slik vi leser vedtektene legger ikke disse opp til en annen vurdering av vedlikeholdsansvaret enn det som følger av eierseksjonsloven og øvrige rettskilder. Når det gjelder ansvar for vedlikehold av takterrasser (og terrasser og balkonger) fremgår ikke disse reglene klart av loven, men er utviklet i rettspraksis.

3 Nærmere om vedlikeholdsansvar for takterrasser

En sentral dom om vedlikeholdsansvar for takterrasser er dom 29. januar 2013 avsagt av Borgarting lagmannsrett (LB-2011-149396). Saken gjaldt spørsmålet om utbedring av membran tilknyttet en takterrasse skulle fordeles som felleskostnader eller bæres av den enkelte seksjonseier. Bakgrunnen for saken var at det i 2009 ble oppdaget vannlekkasje fra takterrassen i den ene loftsleiligheten i sameiet. Fra dommen hitsettes:

«Det første spørsmålet lagmannsretten må ta stilling til, er om takterrassen tilhører Svenes sin bruksenhet eller Sameiets fellesområder. Slik lagmannsretten ser det, er den riktige problemstillingen egentlig om membranen i gulvet på Svenes sin terrasse tilhører bruksenheten eller fellesarealene». (...)

«Takterrassene står med hensyn til adgang og disposisjonsrett i nøyaktig samme stilling som balkongene i bygget. Også disse disponeres utelukkende av de tilstøtende leilighetene, uten at det er til hinder for at balkongene utvilsomt tilhører fellesarealet (med unntak for eventuell innvendig forskjønnelse som sameieren selv har anlagt, som for eksempel innvendig bekledning eller fliser på gulvet), jf. Ot.prp.nr.33 (1995–1996) s. 111.»

Lagmannsretten konkluderer derfor ikke for takterrasser som sådan. Etter en konkret vurdering kom retten til at membranen var å anse som en del av det bygningsmessige og noe sameiet heftet for.

En videre gjennomgang av rettspraksis viser at man må skille mellom takterrassen som bruksareal på den ene siden, og som en del av taket og det bygningsmessige på den andre siden. Uavhengig av om takterrassen er å anse som et fellesareal eller et tilleggsareal til bruksenheten, er utgangspunktet at takterrasser er en del av det konstruksjonsmessige som sameiet hefter for. Fra dette utgangspunktet gjøres det i rettspraksis unntak for det som er omtalt som innvendig vedlikehold av takterrasser, balkong mm.

I en dom avsagt fra Oslo tingrett 20. januar 2011 oppsummeres dette slik:

«Selv om vedlikehold av balkonger, altaner m.m. som utgangspunkt er et felles ansvar og skal bekostes av alle, må det gjøres den reservasjon at dette ikke gjelder innvendige flater (gulv og vegger) og heller ikke annet utstyr som seksjonseieren har satt opp som for eksempel glassvegger eller markiser. Retten slutter seg til dette og legger til grunn at balkongene til seksjon 2 og 3 som utgangspunkt vil være fellesareal som må vedlikeholdes av fellesskapet, med mindre det etter en samlet vurdering er tale om normalt overflatevedlikehold innenfor seksjonenes bruksområde eller mangelfullt overflatevedlikehold er skadeårsak. Spørsmålet om fellesareal eller hoveddel kan dermed ikke ses atskilt fra lekkasjens og skadens årsak.»

Det må derfor i hvert enkelt tilfelle foretas en samlet og konkret vurdering av om den konkrete skaden er en del av det innvendige vedlikeholdet, eller om det skyldes noe som kan knyttes til det konstruksjonsmessige. Det kan derfor ikke gis et generelt svar på om skader og vedlikehold på takterrasse er sameiets eller seksjonseierens ansvar.

4 Oppsummert og vår vurdering

Dersom vedlikeholdet er en del av sameiets fellesareal er hovedregelen at kostnadene dekkes av sameiet. Dersom det er en del av seksjonseiernes bruksenhet, må det dekkes av seksjonseierne selv. Når det gjelder takterrasser, terrasser og balkonger er imidlertid ikke dette skillet helt klart. Rettspraksis har imidlertid utviklet noen generelle retningslinjer.

Rettspraksis viser at det må tas utgangspunkt i en drøftelse av den konkrete skaden, og at man ikke kan vurdere vedlikeholdsansvaret for takterrasser uavhengig av skaden. Hvor grensen mellom bruksenhet og fellesareal er trukket i seksjonsbegjæringens tegninger er heller ikke avgjørende for vedlikeholdsspørsmålet.

Utgangspunktet er uansett at balkonger og takterrasser er en del av det bygningsmessige og dermed noe som sameiet hefter for. Et eksempel fra rettspraksis er utbedring av membran i en takterrasse. Det er likevel gjort et unntak for det som omtales som innvendig og normalt overflatevedlikehold av takterrasser, terrasser, balkonger mm. Slikt vedlikehold pålegges den enkelte seksjonseieren.

Det må derfor i hver enkelt sak skilles mellom takterrassens funksjon som en del av bygningskroppen, og takterrassens funksjon som en del av den enkelte seksjonseiers bruksenhet. Rettspraksis har oppstilt spørsmålet som om den konkrete skaden kan føres tilbake til bygningsmessige svakheter som sameiet har ansvaret for.

I denne saken er skaden som er gjenstand for diskusjonen ødelagte gulvfliser. Slik vi har forstått det oversendte er det foreløpig ikke avklart hva som er årsaken til skadene. Det må derfor tas et forbehold om dette. Som påpekt vil årsaken til den konkrete skaden ha betydning for hvem som har vedlikeholdsansvaret. Er flisene løse som følge av konstruksjonsmessige feil ved bygningen og/eller annet som kan knyttes til bygningskroppen, er vår vurdering av utbedringen må dekkes av sameiet. Dersom det kun er flisene som sådan som er skadet, og det for øvrig ikke er skade på den bygningsmessige konstruksjonen, er vår konklusjon at dette er en del av det innvendige vedlikeholdet som seksjonseierne hefter for.

NAVNESEDDEL

Skriv eierens navn, adresse og leilighetens nummer på denne navneseddelen og lever denne ved inngang til møtelokalet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVET.

NAVN:

ADRESSE:

LEILIGHETENS NUMMER / SEKSJONSNUMMER: _____

Dersom du ikke kan møte på årsmøte kan du møte med fullmektig. Ønsker du å benytte denne retten bes fullmakten nedenfor benyttes.

Klipp -----

FULLMAKT

Jeg gir følgende person fullmakt til å møte og avgi stemme i ordinært årsmøte i Eierseksjonssameiet Marienlyst Park 1 den 30.06.2021.

Fullmektigens etternavn, fornavn (navnet på den du gir fullmakt):

Fullmektigens adresse:

Opplysninger om deg som gir fullmakten (fullmaktsgiver)

Etternavn, Fornavn

Leilighetsnummer / Seksjonsnummer

Sted og dato

Underskrift

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

Forretningsførers oppgaver

De viktigste oppgavene til en forretningsfører er:

Innkrevning av felleskostnader

Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso.

Regnskap og økonomistyring

Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap.

Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene.

Utarbeide forslag til budsjett og økonomiske rapporter.

Eierskifter og leilighetsopplysninger

Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende.

Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.

Ivareta eventuell forkjøpsrett.

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

Bistand til styret i forbindelse med årsmøte/generalforsamling.

Oppfølging av vedtak i styremøter/årsmøter/generalforsamling.

Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift.

