



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 155 159
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET MARIENLYST
PARK 2
Forretningsadresse: c/o Kjersti Narheim Haugen
Marienlystgata 8
3045 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

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, 27.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 258 258	4 273 993
Sum inntekter		4 258 258	4 273 993
Kostnader			
Lønnskostnad		383 069	469 048
Annen driftskostnad		4 700 581	5 050 340
Sum kostnader		5 083 650	5 519 388
Driftsresultat		-825 392	-1 245 395
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 070	18 246
Sum finansinntekter		5 070	18 246
Annen finanskostnad		7 841	12 027
Sum finanskostnader		7 841	12 027
Netto finans		-2 771	6 219
Ordinært resultat før skattekostnad		-828 163	-1 239 176
Ordinært resultat etter skattekostnad		-828 163	-1 239 176
Årsresultat		-828 163	-1 239 176
Totalresultat		-828 163	-1 239 176
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-828 163	-1 239 176
Sum overføringer og disponeringer		-828 163	-1 239 176



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		101 177	92 881
Sum fordringer		101 177	92 881
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 640 387	3 922 939
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 640 387	3 922 939
Sum omløpsmidler		2 741 564	4 015 820
SUM EIENDELER		2 741 565	4 015 821

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 164 329	2 992 492
Sum opptjent egenkapital		2 164 329	2 992 492
Sum egenkapital		2 164 329	2 992 492
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		146 282	225 579
Sum annen langsiktig gjeld		146 282	225 579
Sum langsiktig gjeld		146 282	225 579
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		32	47
Leverandørgjeld		373 830	388 519
Skyldige offentlige avgifter		16 590	45 716
Annen kortsiktig gjeld		40 501	363 468
Sum kortsiktig gjeld		430 953	797 750
Sum gjeld		577 235	1 023 329
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 741 565	4 015 821



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 784924

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 155 159
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: EIERSEKSJONSSAMEIET MARIENLYST
PARK 2
Forretningsadresse: c/o Kjersti Narheim Haugen
Marienlystgata 8
3045 DRAMMEN

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

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: Sameen Shabbir
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 09.06.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

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, 04.08.2022



Organisasjonsnr: 992 155 159
EIERSEKSJONSSAMEIET MARIENLYST
PARK 2

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		4 258 258	4 273 993
Sum inntekter		4 258 258	4 273 993
Kostnader			
Lønnskostnad		383 069	469 048
Annen driftskostnad		4 700 581	5 050 340
Sum kostnader		5 083 650	5 519 388
Driftsresultat		-825 392	-1 245 395
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 070	18 246
Sum finansinntekter		5 070	18 246
Annen finanskostnad		7 841	12 027
Sum finanskostnader		7 841	12 027
Netto finans		-2 771	6 219
Ordinært resultat før skattekostnad		-828 163	-1 239 176
Ordinært resultat etter skattekostnad		-828 163	-1 239 176
Årsresultat		-828 163	-1 239 176
Totalresultat		-828 163	-1 239 176
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-828 163	-1 239 176
Sum overføringer og disponeringer		-828 163	-1 239 176



Organisasjonsnr: 992 155 159
EIERSEKSJONSSAMEIET MARIENLYST
PARK 2

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		101 177	92 881
Sum fordringer		101 177	92 881
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 640 387	3 922 939
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 640 387	3 922 939
Sum omløpsmidler		2 741 564	4 015 820
SUM EIENDELER		2 741 565	4 015 821
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	2 164 329	2 992 492
Sum opptjent egenkapital	2 164 329	2 992 492
Sum egenkapital	2 164 329	2 992 492
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	146 282	225 579
Sum annen langsiktig gjeld	146 282	225 579
Sum langsiktig gjeld	146 282	225 579
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	32	47
Leverandørgjeld	373 830	388 519
Skyldige offentlige avgifter	16 590	45 716
Annen kortsiktig gjeld	40 501	363 468
Sum kortsiktig gjeld	430 953	797 750
Sum gjeld	577 235	1 023 329
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 741 565	4 015 821



Organisasjonsnr: 992 155 159
EIERSEKSJONSSAMEIET MARIENLYST
PARK 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2022



Eierseksjonssameiet Marienlyst Park II



Til seksjonseierne i Eierseksjonssameiet Marienlyst Park II

**Velkommen til årsmøte, torsdag 9. juni 2022 kl. 18.00 på Scandic
Ambassadeur Drammen**

Innkallingen inneholder sameiets årsmelding og regnskap for 2021. 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 II 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 II
Dato: 09.06.2022 kl. 18.00
Sted: Scandic Ambassadeur Drammen**

DAGSORDEN

1) KONSTITUERING

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

2) ÅRSMELDING FRA STYRET

Forslag til vedtak: Årsmeldingen for 2022 ble tatt til etterretning.

3) ÅRSREGNSKAP

Forslag til vedtak: Årsregnskapet som viser et underskudd på kr 828.163,- godkjennes. Det er benyttet kr 726.952,- fra vedlikeholdsfondet og kr 101.211,- dekkes av egenkapital.

Revisors beretning tas til etterretning.

4) BUDSJETT

Forslag til vedtak: Budsjettet for 2022 godkjennes.

5) GODTGJØRELSE TIL STYRET

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 200.000,- for perioden fra ordinært årsmøte i 2021 til ordinært årsmøte i 2022. Styret fordeler selv honoraret blant sine medlemmer. Der et styremedlem deltar i et prosjekt av et visst omfang vil denne avlønnes med en timelønn på kr 350,- per time, dette skal da behandles i styret og protokollføres.

Valgkomiteen godtgjøres med kr 2.000,- per person, oppad begrenset til kr 6.000,-, for perioden 2021-2022 jfr. årsmøtevedtak den 6. april 2017.

6) INNKOMNE FORSLAG

Det var ved fristens utløp 9 innkomne forslag.

7) VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEÈN

Det skal velges 3 styremedlemmer til styret for to år, 2 medlemmer til valgkomiteen for to år og 1 oppgangsansvarlig. Se innstilling fra valgkomiteen.

Med vennlig hilsen for styret
Drammen, 25. mai 2022
Elisabeth Fjeld
Styreleder

Vedlegg til innkallingen:

- Styrets årsmelding
- Forslag til årsregnskap for 2021 og forslag til budsjett 2022
- Revisjonsberetning
- Innkomne forslag
- Valgkomiteens innstilling
- Vedlikeholdsplan og rapport takbefaring
- Fullmaktsskjema og navneseddel



ÅRSMELDING 2021 FOR EIERSEKSJONSSAMEIET MARIENLYST PARK II

1. VIRKSOMHETENS ART OG BELIGGENHET

Eierseksjonssameiet Marienlyst Park II ligger i Drammen kommune, og har org.nr 992 155 159. 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	Elisabeth Fjeld	2021	2
Nestleder	Kjersti N Haugen	2021	2
Styremedlem	Knut Martin Persson	2020	2
Styremedlem	Anne Thorvaldsen	2020	2
Styremedlem	Tom Erik Nyborg	2020	2

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

VALGKOMITE:

Grethe Barreth, Inger Brattebråten og Daniel Teigland 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.

3. STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære årsmøte har styret avholdt 10 styremøter, hvor 112 saker har vært behandlet og protokollert.

Styrets leder har hatt god kontakt med forretningsfører om den daglige driften av sameiet.

SAKER SOM HAR VÆRT OG ER UNDER ARBEID:

Det utføres løpende og periodiske vedlikeholdet av bygningsmassen. Større saker som har vært behandlet i perioden er;

- Utbedring av vannskader terrasser og utbedring av fasader i samarbeid med prosjektleder Takstkjeden Drammen AS
- Inspeksjon av gasspeiser
- Kontroll av gassanlegg
- Oppfølging av avvik årskontroll brannanlegg
- Forliksklage fra tidligere eier angående påstått tilgodehavende ifm. feilfakturerer.
- Behandlet flere beboersaker, hvorav 3 saker har vært tidskrevende for styret.
- Utdeling av filter til ventilasjonsanlegg
- Radonmåling
- Inngått avtale på service røykluker og kontroll av nød- og ledelys
- Bedt om nye tilbud på forsikring
- Samarbeidsmøter med Marienlyst Park 1 og Marienlyst Park 3
- Oppfølging av avregning ladeanlegg elbiler i p-kjeller og vurdering av pris
- Utredning seksjonering av p-kjeller etter ønske fra Marienlyst Parkering AS, i samarbeid med MP3
- Maling av oppganger og heisrom, samt styrerommet
- Bestilt vedlikeholdsplan for sameiet fra Stener Sørensen AS og vurdert videre oppfølging
- Vurdering av dagens TV/internett-avtale med Telenor (tidl. Canal Digital)



Vannskader og utbedring av fasade

Prosjektet med å utbedre tidligere innrapporterte vannskader ble avsluttet før årsmøte i 2021.

Siden forrige årsmøte har imidlertid sameiet måttet utbedre årsaken til lekkasjen inn i leil. 421, som tidligere har vært utbedret av utbygger. Opprinnelig var dette et ansvar som utbygger hadde, og Bermingrud har siden sameiet var nytt gjort flere forsøk på å utbedre/iverksette tiltak. Imidlertid gikk Bermingrud konkurs for ca. to år siden, og når ny lekkasje nå igjen oppstod, så måtte sameiet utbedre det før forsikringsselskapet ville utbedre de innvendige skadene. Skaden er meldt som en forsikringssak, men forsikringen dekker ikke utbedringen utvendig. De utvendige utbedringene er nå utført ved at man har trukket en nytt lag med membran på betongen og opp mot husveggen.

Endel av vedlikeholdet på bygningene/fasaden som er utført det siste året er rehabilitering av pussfasade, hvor det har sprukket opp.

Forliksklage fra tidligere eier angående påstått tilgodehavende ifm. feilfakturerings.

Sameiet mottok i mai 2021 en forliksklage fra en tidligere beboer som anførte å ha krav på tilbakebetaling av for mye betalte felleskostnader i perioden fra februar 2018 til vedkommende flyttet i april 2020. Påstanden i forliksklagen var på kr 6.843,-, inkl. gebyr til forliksrådet. Styret hadde tidligere avslått det samme kravet utenrettslig.

Styret inngav tilsvar på vegne av sameiet den 14. juni 2021, og påstod sameiet frifunnet for kravet. Partene møtte i Drammens forliksråd 7. september 2021, og forliksrådet avsa dom i saken den 9. september 2021. Sameiet ble frifunnet for kravet.

I etterkant av forliksrådets dom tok klager igjen kontakt med styret og fastholdt kravet. Klager gav da uttrykk for at vedkommende ønsket å anke dommen til tingretten. En tingretsbehandling ville påført sameiet kostnader gjennom arbeid for styremedlemmene, uansett utfall – og om man også i tingretten ville blitt tilkjent saksomkostninger. Ut fra kravets begrensede størrelse mente derfor styret at det var verd å gjøre et siste forsøk på å løse saken i minnelighet for å hindre en videre behandling i tingretten. Etter noe dialog ble saken forlikt ved at sameiet betalte kr 3.421,- som fullt og endelig oppgjør i saken. Dette var et lavere beløp enn det styret hadde tilbudt før dommen i forliksrådet. Etter dette ble saken avsluttet.

Maling av oppganger og heisrom, samt styrevernet

Før påske ble alle oppganger i sameiet malt. For å skape litt kontraster i oppgangene ble heisrommene malt i en grønnfarge, mens de øvrige oppgangene ble malt i hvit. Innen kort tid vil også staldørene i oppgangene bli vasket og gulvet i heisrommet i U.etg. skal bones.

Utsmykking av oppgangene er en egen sak på årsmøte, se sak 6.6.

4. ARBEIDSMILJØ

Sameiet har en ansatt vaktmester i ca. 20 % stilling.

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 disse risikoområdene i sameiet:

- Service og vedlikehold av heiser
- Service brannvarslingsanlegg
- Egenkontroll brannsikkerhet og brannvern
- Vermerunde
- Egenkontroll av lekeplass



- Inspeksjon gasspeiser
- Kontroll av gassanlegg

6. SAMEIETS EIENDOMSMASSE OG FORSIKRING

BOLIGER OG BYGNINGSTYPE:

Sameiet består av 111 seksjoner. Eiendommen har gårds- og bruksnummer: 100/959.

BYGNINGSFORSIKRING:

Sameiets bygningsmasse er fullverdiforsikret med bygningskasko i If skadeforsikring. Forsikringen omfatter blant annet bygningsmessig tilleggsinnredning, fellesinventar, ulykkesforsikring ved dugnader organisert av sameiet, styreansvar, rettshjelp 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. PÅVIRKNING AV YTRE MILJØ/FORSKNING OG UTVIKLING

Sameiet forurenser ikke det ytre miljø i vesentlig grad utover det som må anses som normalt for et sameie, og hadde i 2021 ingen påbegynte forsknings- eller utviklingsprosjekter.

8. FORRETNINGSFØRSEL OG REVISJON

Regnskaps- og forretningsførselen for sameiet er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS, og sameiets revisor har vært BDO AS. Når det gjelder honorar til ovennevnte vises det til resultatregnskapet.

9. ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Vibbo: Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

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

10. SAMEIETS ØKONOMI

RESULTAT 2021:

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 4.258.258,-. Dette er et beskjedent avvik mot budsjett på kr 8.258,- og skyldes strøminntekter ladeanlegg EL-bil (motposten ligger under strømavgifter).

Av inntektene gjelder kr 589.908,- andel til vedlikeholdsfond.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 5.083.650,-, mot budsjettet kostnad på kr 5.542.926,-. Dette er et mindreforbruk på 459.276,-, som i hovedsak skyldes mindre bruk av konsulenttjenester og estimerte vedlikeholdskostnader enn budsjettet. Det er for øvrig et merforbruk på energi og fyring med 530.494,- ift. budsjettet for 2021.

Det er benyttet kr 1.316.860,- av vedlikeholdsfondet i 2021, mot budsjettet 2.315.000,-.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 828.163,-, mot et budsjettet underskudd på kr 1.301.526,-.



Styret foreslår at kr 726.952,- dekkes av vedlikeholdsfond og kr 101.211,- dekkes av egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke hensyntatt i resultatregnskapet.

Vedlikeholdsfondet utgjør da kr 1.325.152,- per 31.12.2021.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital per 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen per 31.12.2021 var kr 2.316.611,-.

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

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

BUDSJETT 2022:

Budsjettet for 2022 er behandlet av styret. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Det legges ikke opp til noen ytterligere endringer i felleskostnadene ilt året utover de justeringer som ble gjort per 1.3.2021, som følge av økte energipriser. Imidlertid er det stor usikkerhet vedr. energiprisene, og styret følger situasjonen.

I 2022 legges det opp til bruk av vedlikeholdsfondet med kr 840.000,-, til resterende arbeid med utbedring av fasader, maling og oppgradering av trappe- og heisrommene og styreverommet, samt reparasjon av pergolaen.

Øvrige drifts- og servicekostnader er justert med forventet prisvekst.

Sameiet har lån i OBOS. Det er et annuitetslån med flytende rente og forventes å være nedbetalt 2023. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskudd driftskonto reguleres fortløpende etter nivået på pengemarkedsrenten.

For øvrig vises det til budsjettkolonnen i resultatoppstillingen.

Drammen, 25.05.2022

Elisabeth Fjeld
Styreleder

Kjersti N Haugen

Knut Martin Persson Lippert

Anne Thorvaldsen

Tom Erik Nyborg



3. Årsregnskap 2021

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 248 260	4 246 800	4 245 000	4 781 420
Andre inntekter	3	9 998	27 193	5 000	5 000
SUM DRIFTSINNEKTER		4 258 258	4 273 993	4 250 000	4 786 420
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-183 069	-294 048	-164 426	-173 371
Styrehonorar	5	-200 000	-175 000	-200 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-41 923	-13 330	-18 000	-18 000
Andre honorarer		-6 000	-11 500	-6 000	-6 000
Regnskapsførerhonorar		-124 221	-90 590	-118 000	-127 000
Konsulenthonorar	7	-97 621	-92 645	-215 000	-138 000
Drift og vedlikehold	8	-1 610 716	-2 796 529	-2 561 000	-1 253 600
Forsikringer		-186 058	-134 733	-150 000	-270 000
Kommunale avgifter	9	-328 631	-317 389	-335 000	-335 000
Kostnader sameie		-76 230	-130 240	-60 000	-80 000
Energi/fyring	10	-1 365 494	-615 253	-835 000	-1 240 000
TV-anlegg/bredbånd		-534 212	-505 549	-505 000	-573 400
Andre driftskostnader	11	-329 474	-342 583	-375 500	-305 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 083 650	-5 519 388	-5 542 926	-4 719 871
DRIFTSRESULTAT		-825 392	-1 245 395	-1 292 926	66 549
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	5 070	18 246	0	0
Finanskostnader	13	-7 841	-12 027	-8 600	-5 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-2 771	6 219	-8 600	-5 600
ÅRSRESULTAT		-828 163	-1 239 176	-1 301 526	60 949
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital			0 563 880		
Fra opptjent egenkapital		-101 211		0	
Fra vedlikeholdsfond		-726 952	-1 803 056		



BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 309	7 545
Forskuddsbetalte kostnader		96 868	85 336
Driftskonto OBOS-banken		627 221	331 754
Skattetrekkskonto OBOS-banken		9 006	6 625
Sparekonto OBOS-banken		2 004 160	3 580 043
Innestående i andre banker		0	4 517
SUM OMLØPSMIDLER		2 741 564	4 015 820
SUM EIENDELER		2 741 565	4 015 821
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		836 177	937 388
Vedlikeholdsfond		1 328 152	2 055 104
SUM EGENKAPITAL		2 164 329	2 992 492
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	146 282	225 579
SUM LANGSIKTIG GJELD		146 282	225 579
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 960	2 488
Leverandørgjeld		373 830	388 519
Skyldige offentlige avgifter	16	16 590	45 716
Påløpte renter		32	47
Annen kortsiktig gjeld	17	27 541	360 980
SUM KORTSIKTIG GJELD		430 953	797 750
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 741 565	4 015 821
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Drammen, 26.04.2022

Styret i Eierseksjonssameiet Marienlyst Park 2

Elisabeth Fjeld /s/
Styreleder

Kjersti Narheim Haugen /s/

Tom Erik Nyborg /s/

Knut Martin Persson Lippert /s/

Anne Kathrine Thorvaldsen /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 339 680
Felleskostnader	1 049 616
Fjernvarme	699 972
Vedlikeholdsfond	589 908
Internett	502 164
Gass	69 900
Avregning Felleskost	-2 980
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 248 260

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Ladepunkt tilbakeført fra MER	8 569
Ladepunkt fakturert MP3	792
Regnskapskorrigeringer	37
Salg av nøkler	600
SUM ANDRE INNETEKTER	9 998

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-120 963
Påløpte feriepenger	-16 869
Fri bil, tlf etc.	-2 988
Naturalytelser speilkonto	2 988
Arbeidsgiveravgift	-48 055
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	3 416
Yrkesskadeforsikring	-599

SUM PERSONALKOSTNADER **-183 069**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket sommer-/juleavslutning for kr 9 128, jf. noten om andre driftskostnader.

I tillegg har styret mottatt ordinær lønn for kr 18 603, del av ordinær lønn i note 4.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 41 923.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-10 063
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 931
Siv.Ing Stener Sørensen AS	-35 000
Takstkjeden	-50 628

SUM KONSULENTHONORAR **-97 621**

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør Murercompagniet AS	-1 198 194
Hovedentreprenør Marienlyst parkering AS, rep varmekabler	-28 808

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD **-1 227 002**

Drift/vedlikehold bygninger	-91 564
Drift/vedlikehold VVS	-6 709
Drift/vedlikehold elektro	-8 081
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 951
Drift/vedlikehold heisanlegg	-72 953
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-71 780
Drift/vedlikehold brannsikring	-36 875



Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-64 276
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 525
Egenandel forsikring	-20 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 610 716

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-5 065
Renovasjonsavgift	-323 566
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-328 631

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-115 714
Fjernvarme	-1 153 064
Andre fyringskostnader	-96 716
SUM ENERGI / FYRING	-1 365 494

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-60 128
Diverse leiekostnader/leasing	-29 170
Verktøy og redskaper	-5 739
Driftsmateriell	-1 157
Lyspærer og sikringer	-2 336
Renhold ved firmaer	-170 053
Andre fremmede tjenester	-35 023
Kontor- og datarekvisita	-1 698
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 128
Andre kontorkostnader	-2 345
Telefon/bredbånd	-2 988
Porto	-1 550
Drivstoff biler, maskiner osv.	-164
Bank- og kortgebyr	-4 559
Velferdskostnader	-1 437
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-329 474

NOTE: 12

FINANSINTEKTER

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 159
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	911
SUM FINANSINTEKTER	5 070

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-7 841
SUM FINANSKOSTNADER	-7 841

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Snøfreser	
Tilgang 2011	22 044
Avskrevet tidligere	-22 043
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2013	-700 000
Nedbetalt tidligere	474 421
Nedbetalt i år	79 297
	-146 282
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-146 282

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-9 006
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 584
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-16 590

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt valgkomite honorar	-6 000
Feriepenger	-21 541
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-27 541



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Marienlyst Park 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Eierseksjonssameiet Marienlyst Park 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Konklusjon om årsberetningen

Basert på kunnskapen vi har opparbeidet oss i revisjonen, mener vi at årsberetningen

- er konsistent med årsregnskapet og



- inneholder de opplysninger som skal gis i henhold til gjeldende lovkrav.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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>

BDO AS

Frode Ludvigsen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Pemneo document key: I33P5-BZDKS-IUV0F-CJMCH-U3ZEE-PVGGG



PENNEO

The signatures in this document are legally binding. The document is signed using Penneo™ secure digital signature. The identity of the signers has been recorded, and are listed below.

"By my signature I confirm all dates and content in this document."

Frode Ludvigsen

Partner

Serial number: 9578-5997-4-2557508

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-05-06 12:28:53 UTC



Penneo document key: I33P5-BZDKS-IUV0E-CJMCH-UBZEE-PVGGG

This document is digitally signed using Penneo.com. The digital signature data within the document is secured and validated by the computed hash value of the original document. The document is locked and timestamped with a certificate from a trusted third party. All cryptographic evidence is embedded within this PDF, for future validation if necessary.

How to verify the originality of this document

This document is protected by an Adobe CDS certificate. When you open the

document in Adobe Reader, you should see, that the document is certified by **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. This guarantees that the contents of the document have not been changed.

You can verify the cryptographic evidence within this document using the Penneo validator, which can be found at **<https://penneo.com/validate>**

6. Innmeldte saker

6.1 Postene i regnskapet

Forslagstiller: Grethe Barreth, leil. 418

I f.m. årsmøtet 9. juni 2022 ber jeg om at regnskapsfører er tilstede og kan svare på postene i regnskapet. Regnskapsfører må også bekrefte at fakturering av felleskostnader er i h.t. vedtektene mht. likefordelte kostnader og kostnader fordelt etter brøk. Regnskapsfører må også redegjøre for hvordan OBOS forholder seg til seksjonseier individualrett til å betale korrekte fellesutgifter. Se neste avsnitt.

Utklippet under er fra mailen OBOS (se nederst). Jeg kan ikke se at styret gir hver enkel seksjonseier en individualrett til å betale korrekt felleskostnader. Styret må redegjøre for hvorfor de ikke følger Eierseksjonsloven.

*Felleskostnadene i sameiet dekkes av et akontobeløp som er fastsatt av styret eller av årsmøtet. Akontobeløpet skiller seg fra andre krav ettersom det er et fastsatt beløp som skal betales for å dekke de løpende utgiftene som sameiet har. Videre så har hver **enkel seksjonseier en individualrett** til å betale «korrekte» felleskostnader etter fordelingsreglene i lov og/eller interne fordelingsregler fastsatt i sameiets vedtekter. Den som mener å ha betalt for meget i forbindelse med dette, har som du korrekt påpeker, rett på tilbakebetaling etter §29 tredje ledd. I praksis må da seksjonseier klage til styret og be om at dette avregnes eller tilbakebetales. Dersom styret ikke tar klagen til følge må seksjonseieren saksøke.*

Sender deg en lenke i tilfelle du er interessert i å høre NBBLs videopodcast om temaet felleskostnader, hvor blant annet siste punkt i avsnittet ovenfor blir nevnt. https://youtu.be/ToL8bo5h_Oc

Ber også om at styret i innkallingen legger inn mine spørsmål under og forbereder seg på å svare i plenum på årsmøtet;

- Redegjøre for hvilke tiltak og utbedringer som er vurdert på takterrassene i Marienlystgata 6 og 8 i f.m. vannlekkasjer og feil konstruksjon.
- **A konto fakturering av gass.** Tidligere ble det avregnet hvor mye gass hver seksjon har brukt og ble fakturert tilsvarende. Styret fikk årsmøtet til å godta at vi gikk bort i fra avlesing av forbruket og i stedet fakturerte et a konto beløp. Det ble ikke opplyst om at a konto beløpet skulle fordeles etter eierbrøk. I ht. Eierseksjonsloven §58 kan ikke «styret ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning». Slik det er nå, er det de større leilighetene som subsidierer de mindre. Vi må tilbake til avlesing av forbruket eller så må a konto beløpet være likt for alle seksjoner. De større leilighetene har allerede betalt for oppvarming av seksjonen i ht. sin eierbrøk. Alle andre kostnader med gasspeisene fordeles likt (gasspeisinspeksjon, leie av gasstank mm.).
- Kan styret bekrefte at de nektet meg innsyn i regnskapet for år 2020 mht fordeling og fakturering av felleskostnadene. Dette til tross for at det gikk tre år før styret innrømmet feilfakturering i år 2018 til 2020.
- Regnskapet som ble fremlagt på digitalt årsmøte var ikke spesifisert mht fordeling av felleskostnader. På årsmøte har både forretningsfører og styrets leder plikt til delta, men dere var totalt fraværende. Jeg etterlyste dere digitalt uten respons. Det er korrekt at seksjonseier ikke kan kreve spesifisert regnskap med bilag uten gyldig grunn, men på årsmøtet har styreleder og forretningsfører plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall. Dette for å svare på spørsmål og gi utdypende informasjon. Se Eierseksjonsloven §46, andre ledd. Jeg kan ikke huske at forretningsfører har vært tilstede på noen av årsmøtene.
- Årsmøtet i 2021, som ble holdt digitalt, mener jeg ikke oppfyller kravene. Det var ikke åpent for å legge inn kommentarer/spørsmål i forkant av avstemmingen. Det var kun styret som kunne legge inn kommentarer og/eller spørsmål som styret hadde mottatt fra seksjonseiere i forkant. Styret svarte ikke på spørsmål og kommentarer som ble lagt inn.
- Kan styret bekrefte at mottatte **feriepenger for styrearbeid** ikke vil bli tilbakebetalt og at dere nekter å gi informasjon om noen i styret har fått utbetalt feriepenger i 2021 (opptjent i 2020). Styret har innrømmet at utbetalt tilleggshonorar utover vedtatt styrehonorar er i f.m. styrearbeid. Styret fikk årsmøte i fjor til å godta at styrehonoraret skulle heves slik at styret ikke skulle honoreres for tilleggsarbeid.
- Kan styret bekrefte at saken vedrørende erstatningen fra utbygger er avsluttet? Dvs. at avkortet beløp må alle seksjonseiere spleise på.
- Kan styret bekrefte at vel kr 200.000 innbetalt for mye vedrørende el-billadere ikke vil bli godskrevet i form av reduserte felleskostnader.



- Kan styreleder Elisabeth Fjeld bekrefte at på årsmøtet i år 2019 sa hun at kostnadene vedrørende opplegg for el-billader skulle fordeles likt. Hun sa; «**Ja, en garasje plass er en garasje plass og kostnaden skal fordeles likt**». Det har ikke blitt sendt ut informasjon at hun har gått tilbake på sin bekreftelse gitt i plenum på årsmøte i 2019. Forklaring ønskes.
- Kan styret bekrefte at overskuddet for år 2020 på vel kr 500.000 ble overført til egenkapital? I dette beløpet er det ikke spesifisert hvor mye som utgjør innbetalt felleskostnader i h.t. eierbrøk og likt fordelt.
- Kan styret bekrefte at de mener at innvendige ringeklokker og nøkkelbrikker er felleskostnader som skal fordeles etter eierbrøk? I h.t. Eierseksjonsloven §269 skal kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet være felleskostnader. Både innvendige ringeklokker og nøkler knytter seg til den enkelte seksjon. Det er urimelig at jeg skal betale over 3 ganger mer for en ringeklokke og 2 nøkkelbrikker enn de minste leilighetene. Trenger jeg en ekstra nøkkelbrikke må jeg betale kr 300 pr. stk. Forklaring ønskes. Jeg regner med at nøkkelbrikkene er kodet i ht tilhørende seksjon.
- Kan styret bekrefte at de anbefalte at årsmøte skulle godkjenne endring av glassrekkverket CSgt.12? Dette til tross for eier ikke hadde søkt på forhånd og at det strider mot gjeldene vedtekter. Styret refererte kun til ordensreglene.

Styrets og forretningsfører kommentarer:

Generelt om saken:

Styret har i perioden september 2020 til mai 2022 fått en lang rekke e-poster fra forslagsstiller om fordeling av felleskostnader, redegjørelse av vedlikeholdsarbeid (sak 7 på årsmøte 2021), reseksjonering for seksjon nr. 107 (manglende betaling av fellesutgifter), sprekk i glass-rekkverk og defekt ringeklokke. Alle disse henvendelsene er besvart tidligere av styret. Når spørsmålene gjentas som spørsmål til årsmøte, vil styret i det følgende svare ut punktene over, delvis med henvisning til tidligere svar. Vi har for oversiktens skyld nummerert kulepunktene i e-posten fra forslagsstiller.

- 1) Regnskapsfører må også bekrefte at fakturering av felleskostnader er i h.t. vedtektene mht. likefordelte kostnader og kostnader fordelt etter brøk

Utgangspunktet i et eierseksjonssameie er at kostnadene fordeles etter sameiebrøken, jfr. eierseksjonsloven § 29 hvor det heter at «*Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken*». Så kan man i vedtektene til sameiet vedtektsfeste en annen fordeling av noen av kostnadene.

I Eierseksjonssameiet Marienlyst Park 2 er en slik annen fordeling av enkelte kostnader vedtektsfestet i vedtektene § 5-1 ved at vedtektene fastsetter i fjerde ledd bokstav a – g at nærmere angitte kostnader skal fordeles likt på hver enkelt seksjonseier, dvs. at de kostnadene som er angitt i denne bestemmelsen skal likedeles. Konsekvensen av dette er også at de øvrige kostnadene, altså det som ikke faller inn under § 5-1 (4) bokstav a – g, skal følge lovens hovedregel om fordeling etter brøk.

Grunnlaget for fakturering av felleskostnadene er årsbudsjettet for det aktuelle året. Budsjettet for 2022 er oppført i resultatoppstillingen og detaljert fremstilling vedlagt under.

Av innkrevde felleskostnader på kr 4.781.420,- er det følgende fordeling:

- Felleskostnader brøk	1.389.680,-
- Felleskostnader likedelt	1.089.620,-
- Andel til fjernvarme (brøk)	950.000,-
- Andel til Gass (brøk)	200.000,-
- Andel til Internett/TV (likedelt)	562.220,-
- Andel til vedlikeholdsfond (brøk)	589.900,-

Sum andel inntekter brøk utgjør kr 3.123.554,- og andel likedelt utgjør kr 1.657.866,-. Dette skal dekke driftskostnader og finans med kr 4.725.471,- samt at det er et overskudd med kr 60.949,-.

Av kostnadene er kr 3.062.605,- (64,8%) av typen som skal fordeles på brøk og kr 1.662.866,- (35,2%) skal fordeles likedelt. Avviket mellom inntekt og kostnad fordelt er på ca. +/- 5' etter korrigeringsfaktor



overskuddet og forretningsfører anser dette for et minimalt avvik og mener at fordelingen av felleskostnadene er iht. vedtektene.

Styret presiserer:

Det er ikke vanlig å gjøre en avregning mellom likedelte og brøkdelte felleskostnader ved årets slutt, slik at praksisen i sameiet vårt er den vanlige praksisen. Dette støttes av både revisor og OBOS Advokatene, og vi viser bl.a. til at OBOS Advokatene i tidligere vurderinger som er oversendt sameierne tidligere, kommenterte at de aldri har hørt om at dette gjøres annerledes i praksis. Styret fastholder derfor den praksisen man har – og alltid har hatt – i sameiet Marienlyst Park II.

Det understrekes at styret selvfølgelig alltid bestreber oss etter å holde kostnadene nede og budsjettere i tråd med de kostnadene som vil påløpe.

Budsjett 2022 med detaljert fordeling mellom brøk og likedelte kostnader;

	Brøk	likedelt	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:			
INNKREVDE FELLESKOSTNADER			-4 781 420
3600 Innkrevde felleskostnader brøk			-1 389 680
3600 Innkrevde felleskostnader likedelt			-1 089 620
3600 oppvarming - Fjernvarme			-950 000
3600 Brensel - Gass			-200 000
3600 Kabel-Tv / internett			-562 220
Vedlikeholdsfond			-589 900
ANDRE INNEKTER			-5 000
399 Andre inntekter			-5 000
SUM INNEKTER			-4 786 420
DRIFTSKOSTNADER:			
PERSONALKOSTNADER			173 371
500 Ordinær lønn, fast ansatte - vaktmester	x		105 000
500 Ordinær lønn, fast ansatte - styremedlemmer for arbeid som ikke omfattes av ordinært styrearbeid		x	7 000
515 Påløpne feriepenger - vaktmester	x		13 650
515 Påløpne feriepenger - Styret		x	840
5400 Arbeidsgiveravgift - vaktmester	x		16 730
5400 Arbeidsgiveravgift - styret		x	30 151
STYREHONORAR		x	206 000
530 Styrehonorar			200 000
532 Komiteehonorar			6 000
AVSKRIVNINGER	x		0
600 Avskrivninger			0
REVISJONSHONORAR		x	18 000
671 Revisorhonorar			18 000
ANDRE HONORARER	x		0
539 Andre honorar			0
FORRETNINGSFØRERHONORAR		x	127 000
670 Forretningsførerhonorar			127 000
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	x		138 000
672 Juridisk bistand			48 000
673 Konsulenthonorar			90 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD			1 253 600
6600 Større vedlikeholdsarbeid	x		840 000
6601 Drift/vedl.hold bygninger	x		75 000
6602 Drift/vedl.hold VVS	x		40 000
6603 Drift/vedl.hold elektro	x		33 000
6604 Drift/vedl.hold utvendig anl.	x		10 000
6606 Drift/vedl.hold heiser	x		70 000
6608 Drift/vedl.hold fyranlegg		x	74 000
6609 Drift/vedl.hold brannsikring		x	45 000
6612 Drift/vedl.hold ventilasj.anl.		x	60 000
6614 Drift/vedlikehold garasjeanl.	x		3 600
663 Egenandel forsikring	x		0
664 Kostnader dugnad		x	3 000
FORSIKRINGER	x		270 000
7501 Forsikring bygninger			270 000
KOMMUNALE AVGIFTER		x	335 000
7721 Vann- og avløpsavgift			5 000
7724 Renovasjonsavgift			330 000
7725 Kommunale avgifter			0



	Brøk	likedelt	Budsjett 2022
KOSTNADER SAMEIE		x	80 000
487 Kostnader sameie			80 000
ENERGI / FYRING	x		1 240 000
620 Elektrisk energi			90 000
628 Fjernvarme			950 000
629 Andre fyringskostnader (gass)			200 000
KABEL/TV-ANLEGG		x	573 400
6607 Kabel/TV-anlegg			573 400
ANDRE DRIFTSKOSTNADER			305 500
630 Lokalleie		x	10 000
632 Container	x		0
637 Skadedyrarb./soppkontroll	x		0
649 Div.leiekostnader/leasing		x	40 000
651 Verktøy og redskap	x		5 000
655 Driftsmaterialer	x		5 000
656 Lyspærer og sikringer	x		10 000
674 Vaktmester tjenester	x		0
677 Renhold ved firmaer	x		175 000
678 Snørydding/gressklipping	x		500
679 Andre fremmede tjenester		x	21 375
679 Andre fremmede tjenester	x		8 625
680 Kontor og datarekvisita		x	0
682 Trykksaker		x	2 500
686 Møter, kurs, oppdatering mv		x	2 500
687 Andre kostnader tillitsvalgte		x	7 500
689 Andre kontorkostnader		x	5 000
690 Telefon/bredbånd	x		2 500
694 Porto		x	2 500
703 Drivstoff biler, maskiner osv	x		0
710 Bilgodtgjørelse oppg.pl.	x		0
714 Reisekostnader	x		0
743 Gaver, ikke fradragsberet.	x		1 000
777 Bank og kortgebyr		x	5 000
778 Velferds kostnader		x	1 500
783 Konstaterte tap fordringer	x		0
SUM DRIFTSKOSTNADER			4 719 871
DRIFTSRESULTAT:			-66 549
FINANSINNTÆKT/KOSTNAD			
FINANSINNTÆKTER		x	0
8026 Bankrenter			0
8034 Renter av driftskonto i OBOS			0
8039 Andre renteinntekter			0
FINANSKOSTNADER		x	5 600
8155 Renter innlån (resk.90)			5 000
8160 Renter leverandørgjeld			0
8191 Andre rentekostnader			600
RES. AV FINANSINNT./KOSTN.			5 600
RESULTAT			-60 949

andel inntekt vedl.h.fond: -589 900
Bruk av vedl.h.fond 930 000
Faktisk resultat: -401 049

Sum brøk 3 062 605
sum likedelt 1 662 866
Sum totalt 4 725 471

Vedlikeholdsfond x 589 900
A-konto gass (innkjøp av gass) x 200 000
Fjernvarme x 950 000
Intemett x 573 400
Andre inntekter x -5 000
Sum spes.fordelt brøk 1 739 900
Sum spes.fordelt likedelt 568 400
Overskudd/underskudd -60 949
Rest til fordeling brøk korr. for overskudd/underskudd 1 383 654
Rest til fordeling likedelt 1 094 466



- 2) Regnskapsfører må også redegjøre for hvordan OBOS forholder seg til seksjonseier individauarett til å betale korrekte fellesutgifter. Se neste avsnitt....

Mailen det henvises til fra OBOS er denne;

From: Aleksander Svinddal Gripstad
Sent: torsdag 17. juni 2021 15:53
To: Barreth, Grethe
Subject: Ref. telefonsamtale

Hei Grethe,

Viser til telefonsamtale tidligere i dag og oversender som avtalt over begrunnelse for rettslig inndrivelse av tilbakeholdte felleskostnader.

Felleskostnadene i sameiet dekkes av et akontobeløp som er fastsatt av styret eller av årsmøtet. Akontobeløpet skiller seg fra andre krav ettersom det er et fastsatt beløp som skal betales for å dekke de løpende utgiftene som sameiet har. Videre så har hver **enkel seksjonseier en individualrett** til å betale «korrekte» felleskostnader etter fordelingsreglene i lov og/eller interne fordelingsregler fastsatt i sameiets vedtekter. Den som mener å ha betalt for meget i forbindelse med dette, har som du korrekt påpeker, rett på tilbakebetaling etter §29 tredje ledd. I praksis må da seksjonseier klage til styret og be om at dette avregnes eller tilbakebetales. Dersom styret ikke tar klagen til følge må seksjonseieren saksøke.

Sender deg en lenke i tilfelle du er interessert i å høre NBBLs videopodcast om temaet felleskostnader, hvor blant annet siste punkt i avsnittet ovenfor blir nevnt [REDACTED]

Vi som forretningsfører instrueres av styret og dersom vi ikke mottar uttrykkelig beskjed fra styret om å sette henstand på felleskostnadene, vil manglende betaling av akontobeløpet gå til rettslig inndrivelse med grunnlag i eierseksjonsloven §31. Panteretten omfatter også manglende betaling av akontobeløpet og hvis en seksjonseier ikke betaler sin andel, vil de øvrige ha regress mot vedkommende tilsvarende det akontobeløp vedkommende skulle ha betalt.

Hvis du velger å holde tilbake deler av akontobeløpet, eller motregne det du mener å ha krav på, kan du sende meg skriftlig informasjon om det. Inndrivelsen av akontobeløpet vil allikevel følge samme saksgang som beskrevet ovenfor, men jeg vil sende din protest videre til inkassoselskapet slik at de blir informert om innsigelsen.

Håper dette var oppklarende.

Med vennlig hilsen
Aleksander Svinddal Gripstad, Fagansvarlig boligforvaltning
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styret mottok så følgende epost:

Fra: Barreth, Grethe
Sendt: torsdag 1. juli 2021 16:41
Til: styret@marienlystpark2.no
Emne: FW: Ref. telefonsamtale

Hei

Se mail under fra OBOS, hvor jeg i tillegg til teksten ber styret spesielt å lytte til vedlagte videopodcast om temaet felleskostnader. Årsaken til mailen under gjelder mitt krav om ytterligere tilbakebetaling av kr 1.820. Se mail av 05.04.2021, hvor jeg ber styret om å komme med eventuelle innsigelser innen 30. april, noe dere ikke har gjort.

Som dere er kjent med har styret feilfakturert seksjonseiere i flere år, men jeg har valgt å kreve tilbakebetaling f.o.m. regnskapsåret 2018. Mulig feil i faktureringen ble varslet på årsmøte i 2019.



Avventer snarest tilbakemelding med begrunnelse for hvorfor styret ikke følger Eierseksjonsloven §29. Dette medfører at styret påfører sameiet ytterligere kostnader ved at seksjonseiere velger å gå til søksmål.

Hilsen
Grethe Barreth

Styret svarte følgende, med kopi til forretningsfører:

From: styret@marienlystpark2.no
Sent: tirsdag 13. juli 2021 17:06
To: Barreth, Grethe
Cc: aleksander.gripstad@obos.no
Subject: SV: Ref. telefonsamtale

Hei,

Styret viser til vedlagt mail av 1. november 2020 hvor styret har gitt deg en begrunnelse for at styret mener at innkrevingen av felleskostnader i sameiet er gjort korrekt, med unntak av feilen vedr. TV/internett, andel arbeidsgiveravgift av styrehonorar og lokalleie. Det vises også til nyhetssak på sameiet hjemmeside «[Informasjon om endringene i felleskostnadene i MP2](#)» publisert den 14.02.2021. Feilen med TV/internett, aga av styrehonorar og lokalleie gjaldt fra februar 2018, hvor styret har sørget for tilbakebetaling / krevd inn avvikende beløp fra februar 2018 til desember 2020. Du skal nå ha fått refundert det du har betalt inn for mye i denne perioden.

Som du er kjent med foretok styret en gjennomgang med revisor, advokat og forretningsfører i 2020. De øvrige postene som du mener er en feilfakturering, er styret ikke enig i. Dette har med tolkning av oppføringene i vedtektene og styret mener at endringen på postene: Timelønn til styret for arbeid utover ordinært styrearbeid, arbeidsgiveravgift og feriepengene av lønn til styret og styrehonorar inkl. til valgkomiteen, samt kostnader til digital styreportal inkl. hjemmesiden, ikke skal ha tilbakevirkende kraft da dette er en ny vurdering av tolkningen av vedtektene.

Styret følger lover og sameiets vedtekter. Du påstår at styret påfører sameiet ytterligere kostnader ved at seksjonseiere må gå til søksmål, dette er ikke riktig. Det er dine krav om stadig ytterligere utredninger av ulike spørsmål knyttet til felleskostnadene, som påfører sameiet slike kostnader. Styret bestreber seg til enhver tid på å holde kostnadene i sameiet nede.

Styret avviser derfor kravet om tilbakebetaling av kr 1820,-.

Ytterligere henvendelser til styret vedr. felleskostnadene vil ikke bli besvart før etter førstkommende styremøte i slutten av august, da slike saker skal behandles av styret samlet og det nå er ferieavvikling.

Hilsen Styret

- 3) Redegjøre for hvilke tiltak og utbedringer som er vurdert på takterrassene i Marienlystgata 6 og 8 i f.m. vannlekkasjer og feil konstruksjon.

Styret viser til sak 6.5 Vedlikeholdsplan

- 4) A konto fakturering av gass. Tidligere ble det avregnet hvor mye gass hver seksjon har brukt og ble fakturert tilsvarende. Styret fikk årsmøtet til å godta at vi gikk bort i fra avlesing av forbruket og i stedet fakturerte et a konto beløp. Det ble ikke opplyst om at a konto beløpet skulle fordeles etter eierbrøk. I ht. Eierseksjonsloven §58 kan ikke «styret ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning». Slik det er nå, er det de større leilighetene som subsidierer de mindre. Vi må tilbake til avlesing av forbruket eller så må a konto beløpet være likt for alle seksjoner. De større leilighetene har allerede betalt for oppvarming av seksjonen i ht. sin eierbrøk. Alle andre kostnader med gasspeisene fordeles likt (gasspeisinspeksjon, leie av gasstank mm.).



Styret viser til sak 13 i innkallingen til årsmøte i fjor og vedtaket;

Avregning av forbruk gass

Utgangspunktet i vedtektene er at hver leilighet skal betale for propan (gass) etter forbruk.

Frem til 2014 ble det også gjennomført individuell avlesning av forbruk hvert år, og man ble fakturert for sitt faktiske forbruk. De første årene utførte et styremedlem det administrative rundt selve avlesningen i hver leilighet, og forretningsfører fakturerte dette til beboerne. Styret så etter noen år at vi brukte rundt halvparten av den summen som propan faktisk kostet sameiet, på å avregne dette. På denne bakgrunn fremmet styret på årsmøtet den 27. mars 2014 et forslag om at man innførte en prøveordning i ett år hvor man ikke avregnet, men belastet det over felleskostnadene etter sameiebrøken. På dette tidspunktet ble det brukt gass for ca. 50 000,- per år, samtidig som vi brukte ca. 25 000,- på avregningen og faktureringen. Årsmøtet vedtok dette på årsmøtet den 27. mars 2014.

På årsmøtet den 15. april 2015 hadde man erfart at forbruket ikke endret seg nevneverdig selv om den enkelte ikke ble fakturert for propan direkte, og styret foreslo derfor å videreføre ordningen i ytterligere ett år. Årsmøtet vedtok dette.

F.o.m. 2016 er dette ikke blitt behandlet som en egen sak på årsmøtet, men man har videreført det gjennom budsjettvedtaket. Årsmøtet må beslutte om man skal videreføre denne ordningen også for 2021, eller om man skal gå tilbake til løsningen som var før 2014, dvs. at man avleser hos hver leilighet, foretar en avregning og fakturerer den enkelte seksjonseier etter bruk. Dersom man går tilbake til løsningen som var før 2014 vil avregningen gi en administrativ kostnad som må belastes alle leilighetene – uansett om den enkelte faktisk har brukt noe propan i løpet av året eller ikke. Det vil måtte gjennomføres avlesning i alle leilighetene en gang per år. Styret mener at nåværende løsning er den beste og mest kostnadseffektive for sameiet, og foreslår derfor at ordningen videreføres også for 2021.

Forslag til vedtak:

Forbruk av propan (gass) skal inngå i felleskostnadene i 2021, og blir fordelt etter sameiebrøken på lik linje med fjernvarme.

Antall stemmer for vedtak: 31

Antall stemmer mot: 5

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Samme sak er også til avstemming i år under punkt 6.8.

- 5) Kan styret bekrefte at de nektet meg innsyn i regnskapet for år 2020 mht fordeling og fakturering av felleskostnadene. Dette til tross for at det gikk tre år før styret innrømmet feilfakturering i år 2018 til 2020.

Nei, det er ikke korrekt. Styret har ingen problemer med at en seksjonseier får innsyn i regnskapet, men innsyn må skje gjennom fysisk oppmøte, da man ikke har anledning til å laste ned/kopiere dokumenter over på egen PC. På tidspunktet for denne anmodningen om innsyn var man midt i koronapandemien, og fysisk oppmøte for innsyn var ikke mulig.

Styret videreformidlet forslagsstillers ønske i oktober 2020 til regnskapsfører, men pga. koronasituasjonen tok ikke daværende regnskapsfører HBRI imot eksterne på kontoret.

Deres svar var;

«Vi har pr. i dag ingen mulighet for at hun kan komme ned på kontoret for å se bilag da vi ikke er til stede på kontoret eller har lov til å ha besøk av utenforstående på grunn av korona. Vi håper dere har forståelse for dette. I normale tider ville dette vært en reel mulighet.»

- 6) Regnskapet som ble fremlagt på digitalt årsmøte var ikke spesifisert mht fordeling av felleskostnader. På årsmøte har både forretningsfører og styrets leder plikt til delta, men dere var totalt fraværende. Jeg etterlyste dere digitalt uten respons. Det er korrekt at seksjonseier ikke kan kreve spesifisert regnskap med bilag uten gyldig grunn, men på årsmøtet har styreleder og forretningsfører plikt til å være tilstede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall. Dette for å svare på spørsmål og gi utdypende informasjon. Se Eierseksjonsloven §46,



andre ledd. Jeg kan ikke huske at forretningsfører har vært tilstede på noen av årsmøtene.

Årsmøtet i 2021, som ble holdt digitalt, mener jeg ikke oppfyller kravene. Det var ikke åpent for å legge inn kommentarer/spørsmål i forkant av avstemmingen. Det var kun styret som kunne legge inn kommentarer og/eller spørsmål som styret hadde mottatt fra seksjonseiere i forkant. Styret svarte ikke på spørsmål og kommentarer som ble lagt inn.

Styreleder har vært til stede på alle årsmøter som er gjennomført fysisk frem til koronasituasjonen hindret fysisk årsmøte i 2020 og 2021.

Sameiet har tidligere kun hatt en regnskapsfører (HBRI), og først i november 2020 ble det inngått avtale om Forretningsførsel med OBOS. Først fra dette tidspunktet har sameiet en forretningsfører som etter eierseksjonsloven § 46 annet ledd annet punktum «(...) har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.». Idet koronasituasjonen hindret fysisk årsmøte i 2021, er det først ved årsmøtet i 2022 at forretningsfører er til stede.

Bestemmelsen i § 46 annet ledd annet punktum omfatter ikke regnskapsfører, slik at en tilsvarende plikt til å delta på årsmøtet har ikke tidligere regnskapsfører hatt. På tidligere årsmøter har derfor styret gjennomgått regnskap og budsjett.

Pga. koronasituasjonen ble det gjennomført digitalt årsmøte i 2020 og 2021. Dette var det hjemmel til i *Midlertidig forskrift om unntak fra regler om fysisk årsmøte og generalforsamling mv. i eierseksjonssameier, borettslag og boligbyggelag for å avhjelpe konsekvenser av utbrudd av covid-19 (FOR-2020-04-08-734) § 3*. Det fremkommer tydelig av innkalling på side 4 hvordan årsmøte gjennomføres:

«.. Du kan kommentere på alle saker som er på årsmøtet i Vibbo. Kommentarer som legges ved saker er åpne, og alle beboere kan kommentere, diskutere og stille spørsmål til sakene. Kommentarer postes under fullt navn. Alle kan svare på kommentarer og spørsmål, men kommentarene har ingen direkte innvirkning på det endelige resultatet og kommer ikke med i protokollen. Hold diskusjonene til hver sak og opptre saklig i kommentarfeltet.

*Vi ber om at spørsmål til innholdet i innkallingen, evt. kommentarer/protokolltilførsler (f.eks. nye forslag til vedtak eller andre kandidater til styret) på de oppførte sakene i innkallingen legges inn via Vibbo eller sendes til styrets e-post: styret@marienlystpark2.no, evt. legges i styret postkasse senest innen **27.05.2021 kl. 18.00**.*

OBS! Hvis du har motforslag på styremedlemmer, så må kandidaten du fremsetter ha sagt seg villig til å påta seg vervet.

Styret vil svare ut alle innkomne spørsmål på Vibbo og senest innen 30.05.2021.

Det blir så mulighet for en ny runde med oppfølgingsspørsmål med frist **01.06.2021**, som styret vil svare ut senest **03.06.2021**.

Årsmøte åpnes for avstemming **04.06.2021**, dere vil få tilsendt en sms.

Avstemmingen avsluttes **08.06.2021 kl. 18.00**.

For dere som har fått stemmeskjemaet i postkassen, så skal det returneres i signert stand i styrets postkasse innen samme frist.

Årsmøte avholdes ved at styret teller opp innkomne stemmer og skriver protokoll den **8. juni 2021 kl. 18.30...**

Styret har besvart alle spørsmål som kom inn i runde 1 og runde 2, så styreleder og øvrige styremedlemmer var «til stede» og besvarte spørsmålene som kom inn i denne perioden. Styret hadde også løpende kontakt med forretningsfører i denne perioden. Som følge av endringer i sak 7, så ble det i tillegg lagt til rette for en runde 3.

Som det fremgår av innkallingen ble spørsmålsrunden avsluttet den 3. juni 2021. Da avstemmingen åpnet den 4. juni ble det i tillegg mulig for beboerne til å kommentere i årsmøtet. Styret svarte ut noen av spørsmålene som kom her, men det var ikke slik at styret fortløpende skulle svare ut alle spørsmålene i



kommentarfeltet. Det var satt frister for spørsmål man ønsket svar på fra styret. Det kunne derfor ikke forventes at styret fortløpende svarte ut spørsmål i timene før årsmøtet ble avsluttet.

Eventuelle kommentarer som ble lagt inn digitalt på sakene i avstemmingsperioden (dvs. etter 3. juni 2021) på Vibbo inngår da ikke som en del av spørsmålsrunden. Årsaken til dette er at de seksjonseierne som allerede har stemt på en sak, kan da risikere å ikke få med seg kommunikasjonen underveis i avstemmingen. Dette gjelder spesielt de som ikke er digitale. Ved at spørsmålsrunden ble avsluttet før avstemmingsfasen startet, mener styret at alle seksjonseiere har fått lik informasjon og at lovens krav om forsvarlig gjennomføring er opprettholdt.

Forretningsfører mener også at gjennomføringen av årsmøte i fjor var iht. regelverket.

Årsregnskapet er godkjent av revisor og er iht. kravene.

- 7) Kan styret bekrefte at mottatte feriepenges for styrearbeid ikke vil bli tilbakebetalt og at dere nekter å gi informasjon om noen i styret har fått utbetalt feriepenges i 2021 (opptjent i 2020). Styret har innrømmet at utbetalt tilleggshonorar utover vedtatt styrehonorarer er i f.m. styrearbeid. Styret fikk årsmøte i fjor til å godta at styrehonoraret skulle heves slik at styret ikke skulle honoreres for tilleggsarbeid.

Kommentar fra forretningsfører: Styrehonorar er definert som det beløpet som fastsettes av årsmøtet. Alt utenom regnes som lønn og genererer feriepenges. Her har dere hjemmel i årsmøtevedtak om at styret kan «lønne seg selv» med en fast timepris. Dette er jo formulert i årsmøtevedtaket «Der et styremedlem deltar i et prosjekt av et visst omfang vil denne avlønnes med en timelønn på 350 kr per time». Dette som et alternativ til å leie inn konsulenttjenester og da må det anses som lønn og ikke honorar.

Styret har ikke nektet å gi informasjon om noen i styret har fått utbetalt feriepenges i 2021 (opptjent i 2020), da timelønn mottatt regnes som lønn og genererer feriepenges. Det styret har nektet å sende forslagsstiller er en oversikt over selve ferielisten med opplysninger om hvert enkelt styremedlem. I 2021 har styret mottatt totalt kr 18.603,- i timelønn vedr. prosjektarbeid av et større omfang (oppført på konto 500 Ordinær lønn, faste ansatte), som medfører feriepenges på kr 2.232,30.

- 8) Kan styret bekrefte at saken vedrørende erstatningen fra utbygger er avsluttet? Dvs. at avkortet beløp må alle seksjonseiere spleise på.

Sameiets sak mot DVGT AS, og senere konkursboet sin sak mot Marienlyst Eiendom AS, er avsluttet. Bostyrer gjennomførte utlodning i boet i mars 2019, og sameiet fikk da en utbetaling på kr 1.922.216,60,-. Dette beløpet tilsvaret tilkjent beløp i dom fra Drammen tingrett av 19. november 2014 pluss renter frem til betaling. Vi viser til Årsmeldingen for 2018 (ifm. årsmøte gjennomført i juni 2019) hvor styret har redegjort for saken og utbetalingen.

Beløpet som sameiet fikk utbetalt i mars 2019 ble i sak 6.2 på årsmøte avholdt 6. juni 2019 foreslått innbetalt til sameiets vedlikeholdsfond. Forslaget ble vedtatt og pengene ble overført til vedlikeholdsfondet, og er senere brukt til å finansiere utbedring av terrasser og fasader som følge av vannskader, se sak 6.1 på samme årsmøte.

Som det ble redegjort for i sak 6.2 ble sameierne tilkjent kr 1.295.066,- i utbedringskostnader i dom av 19. november 2014, og deretter ble kravet redusert til 85/111, som følge av at kun 85 seksjoner deltok i søksmålet. Domsslutningen lød på kr 1.150.035 i erstatning. På dette beløpet påløp det så renter med kr 75.690,-. I tillegg fikk sameiet dekket saksomkostninger inkl. renter med kr 696.491,-, som gikk direkte tilbake til sameiet.

Den reduksjonen i tilkjent beløp som Drammen tingrett gjorde i dommen av 19. november 2014, som følge av at kun 85 seksjoner deltok i søksmålet, betyr at ikke alle kravene vi fremmet (som bygde på fakturaer sameiet hadde betalt) – og fikk medhold i av tingretten, ble dekket inn fullt ut gjennom domsresultatet. Utgifter som overstiger domsbeløpet, og som sameiet har hatt til utbedring i atriumet, har sameiet måttet betale gjennom de ordinære finansene til sameiet.

- 9) Kan styret bekrefte at vel kr 200.000 innbetalt for mye vedrørende el-billadere ikke vil bli godskrevet i form av reduserte felleskostnader.

Styret fikk fullmakt fra årsmøte i 2019 og vi har holdt oss innenfor denne fullmakten. Ladeinfrastrukturen ble dekket gjennom vedlikeholdsfondet, og det ble verken innkrevd en engangsinnbetaling til dette eller at



felleskostnadene ble økt for å ta høyde for dette. Det at prosjektet ble rimeligere enn budsjettert skyldes at styret med forhandlinger og aktiv søken etter tilskuddsordninger reduserte kostnadene, som igjen har ført til en lavere bruk av vedlikeholdsfondet.

Ladeinfrastrukturen har gitt alle en verdøkning på sin leilighet som overstiger det investeringen kostet.

Styret presisere også her at det ikke er vanlig å gjøre en avregning mellom likedelte og brøkdelte felleskostnader ved årets slutt, slik at praksisen i sameiet vårt er den vanlige praksisen, se styrets svar i punkt 1 over.

- 10) Kan styreleder Elisabeth Fjeld bekrefte at på årsmøtet i år 2019 sa hun at kostnadene vedrørende opplegg for el-billader skulle fordeles likt. Hun sa; «Ja, en garasje plass er en garasje plass og kostnaden skal fordeles likt». Det har ikke blitt sendt ut informasjon at hun har gått tilbake på sin bekreftelse gitt i plenum på årsmøte i 2019. Forklaring ønskes.

Styreleder husker ikke ordrett hva som ble sagt på årsmøte i 2019, men mener at det der ble gitt uttrykk for at fordelingen av kostnadene «*bør* fordeles likt», ikke at de «*skal* fordeles likt», samt at det måtte sjekkes opp med regnskapsfører.

Montering av selve ladepunktet er likdelt og dekkes av den enkelte som benytter p-plassen selv. Det viste seg at oppgradering av strømmettet må anses som en felleskostnad som skal fordeles etter brøk, som følge av at strømmettet deles mellom anleggseiendommen og sameiets eiendom, slik at økt strømbelastning i anleggseiendommen ville gått ut over strømkapasiteten i boligene ref. notat fra OBOS Advokatene som ble vedlagt nyhetssak på hjemmesiden til sameiet av 14. februar 2021 *Informasjon om endringene i felleskostnadene i MP2*. At utgift til strømmettet ble belastet etter brøk ble også presisert i svar-epost fra styret til forslagsstiller den 30. januar 2021 under punkt «Ladepunkter el-bil».

- 11) Kan styret bekrefte at overskuddet for år 2020 på vel kr 500.000 ble overført til egenkapital? I dette beløpet er det ikke spesifisert hvor mye som utgjør innbetalt felleskostnader i h.t. eierbrøk og likt fordelt.

Av balansen vedlagt denne innkallingen er egenkapital for året 2020 kr 937.388,- mot kr 373.508,- i 2019 (som fremgår av fjorårets innkalling), altså en økning på kr 563.880,- iht. årsmøtevedtaket i fjor.

Styret presisere også her at det ikke er vanlig å gjøre en avregning mellom likedelte og brøkdelte felleskostnader ved årets slutt, slik at praksisen i sameiet vårt er den vanlige praksisen, se styrets svar i punkt 1 over.

- 12) Kan styret bekrefte at de mener at innvendige ringeklokker og nøkkelbrikker er felleskostnader som skal fordeles etter eierbrøk? I h.t. Eierseksjonsloven §269 skal kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet være felleskostnader. Både innvendige ringeklokker og nøkler knytter seg til den enkelte seksjon. Det er urimelig at jeg skal betale over 3 ganger mer for en ringeklokke og 2 nøkkelbrikker enn de minste leilighetene. Trenger jeg en ekstra nøkkelbrikke må jeg betale kr 300 pr. stk. Forklaring ønskes. Jeg regner med at nøkkelbrikkene er kodet i ht tilhørende seksjon.

Styret viser til tidligere epostutveksling med forslagsstiller om «defekt ringeklokke»:

epost av 13.05.2021; «*..Når det gjelder bryteren til ringeklokken til din leilighet, er dette en del av din leilighet og ansvar som seksjonseier. Dersom den er defekt må du selv utbedre den.*»

epost av 19.05.2022: «*Sameiet byttet ut porttelefonssystemet i desember 2018 fordi hele systemet skulle skiftes ut. Som kjent ble alle ringetablåene ved inngangene skiftet, og det ble etablert et nytt system. Dette var en investering som sameiet gjorde. Det at sameiet investerte i dette systemet i 2018 endrer ikke på det at når det nå oppstår feil på ringeklokka til den enkelte leilighet, er dette seksjonseiers ansvar. Assistentpartner var leverandøren av porttelefonssystemet.*»

Utskifting av sameiets porttelefonssystem ble dekt av vedlikeholdsfondet og er da fordelt etter brøk iht. sameiets vedtekter.

Når det gjelder ekstra nøkkelbrikker, så må de bekostes av hver enkelt seksjonseier til en pris på kr 200,- per stk. Inntekten av disse føres som «andre inntekter» i regnskapet og skal dekke sameiets kostnader med innkjøp av brikkene, VIPPS-kostnader og forretningsførers kostnad for bokføring i regnskapet. Nøkkelbrikker er kodet mot den tilgangen den enkelte skal ha, noe som for beboerne i praksis betyr opp



mot den enkeltes oppgang. I tillegg har vi oversikt over hvilke nøkkelbrikker som tilhører den enkelte seksjon, slik at nøkkelbrikkene kan deaktiveres dersom de mistes eller blir ødelagt. Styret trenger da kun å vite fargen på den mistede/ødelagte brikken, da ingen seksjon har flere brikker med samme farge.

- 13) Kan styret bekrefte at de anbefalte at årsmøte skulle godkjenne endring av glassrekkverket CSgt.12? Dette til tross for eier ikke hadde søkt på forhånd og at det strider mot gjeldene vedtekter. Styret refererte kun til ordensreglene.

Styret viser svar-epost sendt forslagstiller den 5. desember 2021:

Fra: styret@marienlystpark2.no <styret@marienlystpark2.no>

Sendt: søndag 5. desember 2021 19:18

Til: grethe.barreth

Emne: SV: Rekkverk i Christen Smiths gate 12 A - tilbakemelding fra Drammen kommune

Hei,

I sak 7 til årsmøtet fremgår det tydelig at det opprinnelige rekkverket måtte demonteres ifm. arbeidet til Murerkompaniet (som utbedret fasaden i toppetasjene i Christen Smiths gate 12 A). Da rekkverket skulle reetableres ønsket eier for egen kostnad å reetablere et rekkverk som var høyt nok iht. dagens krav. Saksfremlegget gir ikke inntrykk av at det var krav om å reetablere et annet rekkverk pga. høyden, men er tvert imot tydelig på at det var noe eierne ønsket når rekkverket uansett måtte reetableres. Vi er derfor ikke enig i at saksfremlegget gir inntrykk av at det var nødvendig å skifte rekkverket.

Etter styrets syn er det klart at årsmøtet kan ettergodkjenne rekkverket slik de gjorde på årsmøtet i juni. Som det også fremgår av saksfremlegget mente styret at endringen man her stod overfor i utgangspunktet skulle vært forhåndsgodkjent av styret. Det at noe i utgangspunktet skulle vært forhåndsgodkjent, er imidlertid ikke til hinder for at årsmøtet likevel kan velge å ettergodkjenne det.

Når Drammen kommune nå har konkludert med at rekkverket ikke er søknadspliktig etter plan- og bygningsloven, og nødvendig godkjenning fra sameiet (årsmøte) allerede foreligger, avsluttes saken.

Mvh. Styret

Styrets forslag til vedtak; Punktene besvares under gjennomgangen av årsregnskapet, innkallingens punkt 3, samt sak 6.5 Vedlikeholdsplan og 6.8 Avregning av forbruk gass.

6.2 Oppslagstavler

Forslagstiller: Bente Bjerk, leil. 419

Det hadde vært flott med oppslagstavler i oppgangene. Her er det mye eldre mennesker og samt mange utleieleiligheter. Det hadde jo vært fint om at all nødvendig info når de fleste...

Forslag til vedtak: Sette opp oppslagstavler i alle oppganger i sameiet.

Styrets vurdering: All nødvendig informasjon når alle beboerne i dag. Styret bruker elektronisk kommunikasjon i kommunikasjonen med seksjonseierne og beboerne, og de som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon får informasjonen i papir i postkassene. Når det legges ut nyhetssaker på Vibbo som er viktig for alle beboere, får de som har reservert seg mot elektronisk kommunikasjon dette i postkassa. I eierseksjonsloven § 6a heter det at «Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til seksjonseierne. Seksjonseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. (...) Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.». Styret mener at dagens ordning klart oppfyller lovens krav om at meldinger gis på en betryggende og hensiktsmessig måte. Det er videre seksjonseiers ansvar å gi nye leietakere eller medboere tilgang til Vibbo, slik at de får samme informasjon som seksjonseier. En oppslagstavle vil kreve merarbeid da den må oppdateres og holdes ved like, og styret har vanskelig for å se behovet for en slik tavle. Sameiet har de siste årene investert i å gjøre mest mulig av kommunikasjonen digital, samt å lage gode rutiner for å dele den samme informasjonen med de som har reservert seg mot å motta meldinger digitalt.



Det finnes funksjonalitet for en elektronisk oppslagstavle i Vibbo, der f.eks. beboere kan legge ut meldinger til andre beboere. Dersom Årsmøtet ønsker en oppslagstavle anbefaler styret at man heller aktiverer denne funksjonalitet fremfor å etablere fysiske oppslagstavler i oppgangene.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget vedtas ikke.

6.3 Takterrasser Marienlystgata 6 og 8

Forslagstiller: Bente Bjerk, leil. 419

Etter at Murercompaniet hadde ein vedlikeholdsjobb sommaren 2020 kjem det fuktighet under flisene på terrassen. Dette resulterer i at flisene fryser opp og løsner.

På terrassen til naboen er det entreprenør for å tette ein lekkasje som har vart der i fleire år. Murercompaniet sier at det er kunn eit tidsspørsmål før det vart lekkasje på dei andre terrassene på grunn av konstruksjonen. Er det planer om å gjere liknande tiltak på dei resterande terrassane, eller vil styre vente til lekkasjen er der, med plage for beboere, øydelagde leiligheter og forsikringssak. Vi vil gjerne høyre styrets planer

Forslag til vedtak: Styret må legge ei plan for problemet med takterrassene og gi ut informasjon om planene

Styrets vurdering: Dersom det har oppstått skader etter utbedringer som er utført, vil dette være en reklamasjonssak som må meldes på vanlig måte. Styret mener dette ikke er en sak for årsmøte.

Når det gjelder spørsmålet om en helhetlig plan for videre utbedringer i sameiet, viser vi til sak 6.5 om Vedlikeholdsplan.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget vedtas ikke.

6.4 Vedlikehold og reinhold i garasjen

Forslagstiller: Magnar Årdal, leil. 419

Styre må lage avtaler med A Hansen om vedlikehold av boder og rutiner på reinhold i garasjen. No er det ein vannsuger i garasjen som virvler opp alt av støv. Bodvegger og dører rustar og går snart i oppløsning. Det må være ein plan på kva som skal gjerast og det må styret og A Hansen ta seg av.

Forslag til vedtak: Styret må lage ein plan i lag med A Hansen i forhold til vedlikehold og renhold i garasjen.

Styrets vurdering: Garasjen eies av Marienlyst Parkering AS og styret har ingen myndighet til å legge føringer for hvordan Marienlyst Parkering AS drifter sitt garasjeanlegg, eller stille krav til hvordan de vedlikeholder sin eiendom. Dette er ikke sameiets eiendom. Styret skulle gjerne sett at Marienlyst Parkering AS i større grad vedlikeholdt garasjeanlegget, men dette er ikke noe styret har myndighet til å kreve av Marienlyst Parkering AS, og dermed kan ikke Årsmøte fatte et slikt vedtak. Det vises for øvrig til sak 6.7 under.

Styrets forslag til vedtak: Forslaget vedtas ikke.

6.5 Vedlikeholdsplan

Forslagstiller: Styret

Styret har engasjert Stener Sørensen til å utarbeide en vedlikeholdsplan for sameiet, da den forrige vedlikeholdsplanen var fra 2013. Vedlikeholdsplanen er vedlagt årsmøteinnkallingen.

Konklusjonen til Stener Sørensen er:

Bygget virker å være i god teknisk stand, men har enkelte utfordringer med skader og slitasje på Stopuss. Eftersyn og regelmessig kontroll av disse er viktig for å kunne utføre reparasjoner før skader har utviklet seg.

Punkter med TG = 1 eller høyre;

- Svalganger: enkelte riss må utbedres innen 1 år
- Rekkverk: Riss i glass vurderes innen 1 år
- Fasader med Stopuss: Årlig kontroll og utbedring.

Styret har fått bistand fra prosjektleder Erik Raknes i Takstkjeden AS til å utrede problemområder, og vil følge opp de tre punktene nevnt over videre med Takstkjeden AS.

Styrets kommentar til andre punkter i rapporten:

- VA, avløp fra kjeller til gate spyles og TV kjøres hvert 10. år. Dette har ikke vært utført i sameiet tidligere, og styret innhenter tilbud på Vedlikeholdsspyling og rørinspeksjon for utførelse i 2023-2024.
- Det ble utført utvendig maling av sameiet i 2016, utvendig maling anbefales utført hvert 8. år på ytterkledning og vinduer og pusset og malt fasade bør vurderes hvert 15. år. Basert på denne anbefalingen mener styret at det bør males utvendig ila 2-3 år.
- El.anlegg sjekkes av autorisert installatør. Styret vil innhente tilbud på termografering.
- Ventilasjon rengjøres hvert 5. år, ble sist utført i 2019. Neste bør vurderes i 2024/2025.
- Tak: styret har engasjert Stener Sørensen til å gjennomføre en egen takbefaring. Rapporten ligger vedlagt årsmøteinnkallingen. Konklusjonen fra befaringen er:

Takene ser hele ut uten synlige skader.

Utfordringen ligger i de to slukrennene og slukene som ligger under takterasser. Disse må sjekkes minimum 2 ganger pr år.

Slukrister på taknedløpene sitter løst og bør festes bedre. Dette må utføres av taktekker og bør gjøres i løpet av året.

Tak og sluk bør sjekkes minst en gang pr år.

En grundigere taksjekk med rapport bør gjennomføres hvert 5. år.

Takterasser bør på sikt bygges om tilsvarende den som er under ombygging i dag.

Styrets vurdering: Styret mener rapporten gir et godt grunnlag for vurdering av fremtidig vedlikehold og utbedringer som kommer i årene fremover. Som Stener Sørensen uttaler er bygget i god teknisk stand, dvs. at tilstanden på tekniske fag som ventilasjon, rør og elektro, er god. Samtidig påpeker også Stener Sørensen at sameiet har utfordringer med fasade. Dette er utbedringer som det allerede er utført endel av i sameiet, og som har hatt en større kostnad, og vi legger til grunn at også fremtidige utbedringer av fasade vil påføres sameiet betydelige kostnader.

Når det gjelder kulepunkt 1-4 over viser vi til styrets vurdering i punktet. Når det gjelder taket mener styret at takterrassene bør bygges om samtidig som man rehabiliterer hele taket, noe som normalt har en levetid på 25-30 år, dvs. sannsynlig rundt år 2038. Frem til det gjennomføres det årlig takkontroll, med en grundigere gjennomgang hvert 5. år. Dersom kontrollene avdekker at det er økt fare for lekkasjer, må det da vurderes hvordan dette skal håndteres.

I dag kreves i underkant av kr 600 000,- årlig inn til vedlikeholdsfondet. Basert på fremtidig vedlikeholdsprosjekter, jfr. vedlikeholdsplanen, bør beløpet vurderes, og styret vil se på dette frem til neste budsjett.

Forslag til vedtak: Vedlikeholdsplanen tas til etterretning.

6.6 Utsmykning av oppganger og heisrom (fellesarealer)

Forslagstiller: Styret

Våren 2022 er alle heis- og trappeoppganger blitt malt. Ifm. malingen måtte alle som hadde privat utsmykning hengende på fellesarealene, ta dette ned. Styret mener Årsmøtet må ta stilling til *om* og evt. *hvordan* heis- og trappeoppganger fremover skal utsmykkes, herunder om dette skal gjøres etter en helhetlig plan, eller om enkeltbeboer skal kunne utsmykke fellesarealene.

Heis- og trappeoppganger er fellesarealer. Utgangspunktet i eierseksjonsloven § 25 er at seksjonseierne har «rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.». Utgangspunktet er at den enkelte beboer ikke selv kan utsmykke fellesarealer.

Styret mener heis- og trappeoppgangene i sameiet må utsmykkes etter en helhetlig plan, og foreslår at Årsmøte beslutter det. Årsmøtet må først ta stilling til om det skal tillates privat utsmykning, eller om utsmykning av fellesarealer skal skje etter en helhetlig og felles plan, se punkt 6.6 a) nedenfor. Dersom Årsmøtet kommer til at utsmykning av fellesarealer skal skje etter en helhetlig og felles plan, må Årsmøte ta stilling til styrets forslag til utsmykning, se punkt 6.6 b) nedenfor.

Punkt 6.6 a)

Styret mener heis- og trappeoppgangene i sameiet skal utsmykkes etter en helhetlig og felles plan, og foreslår at Årsmøte beslutter det.

Selv om nåværende beboere i en oppgang/etasje skulle være enig om en utsmykning, kan fremtidige beboere ha et annet syn på hva som er ønskelig/man trives med. Når utsmykningen er privat, og ikke i regi av sameiet v/Årsmøtet, vil det kunne oppstå spørsmål om hvem som har rett til å definere hva som er en fin og ønsket utsmykning. Det er Årsmøte som har myndighet til å sette føringer for dette, og styret ønsker at Årsmøte tar stilling til dette. Dersom Årsmøtet mener at det skal være opp til beboerne i den enkelte oppgang/etasje, dvs. at styrets forslag til vedtak i sak 6.6 a) *ikke vedtas*, betyr dette at eventuelle uenigheter om utsmykningen – enten mellom nåværende eller fremtidige beboere – må løses beboerne imellom, uten at styret har noen rolle i det.

Forslag til vedtak i sak 6.6 a): Utsmykning av sameiets fellesarealer skal skje etter en helhetlig og felles plan for hele sameiet.

Punkt 6.6 b):

Dersom Årsmøtet vedtok styrets forslag i sak 6.6 a), må Årsmøte ta stilling til styrets forslag til utsmykning:

Alternativ 1: Treet som er sameiets logo males i heisrommet i hver etasje i hver oppgang, samt i trappeoppgangen, sannsynligvis i annenhver etasje. Vi bruker da sameiets logo til utsmykning, og dette vurderes som en enkel og kostnadseffektiv utsmykning.

Alternativ 2: Det kjøpes inn fotobilder fra steder i Drammen som henges opp på en eller flere vegger, primært i heisoppgangene. Styret får da et mandat til å kjøpe inn bilder innenfor en nærmere bestemt sum. Styret foreslår kr. 40 000,-.

Alternativ 3: Årsmøtet beslutter at det ikke skal være noen utsmykning i oppgangene.

6.7 Utredning seksjonering av p-kjeller

Forslagstiller: Styret

Den 10. desember 2021 mottok styrene i MP2 og Marienlyst Park III (MP3) en henvendelse fra Marienlyst Parkering AS hvor de fremmet et forslag om en omorganisering av eierskapet til parkeringskjelleren. Forslaget gikk ut på å resekjonere den anleggseiendommen som parkeringskjelleren i dag er, og deretter overskjøting av nye seksjoner til eiere av p-rettigheter og eiere av bod-retter. Marienlyst Parkering AS gav uttrykk for at de over tid hadde erfart at dagens løsning hadde noen klare svakheter, og det ble særlig pekt på følgende punkter fra Marienlyst Parkering AS sin side:

«(...)

- *Leieretten/bruksretten følger ikke av tinglyste dokumenter på den enkelte leilighetsseksjon. Det er en kilde til uklarhet ved omsetting av boliger der megler ikke forstår hvordan rettene er avtalt når dette ikke fremgår av tinglysningsdokumenter til boligseksjonen. Dette gjelder både der det følger med en parkeringsrett og der det kun følger med en leierett. Dette er verdiforringene ved salg av boligene.*
- *De som har kjøpt en parkeringsplass er sikret eierskap kun ved avtale men ikke med sikkerhet i den fysiske parkeringsplassen. Det innebærer at parkeringsplassen ikke kan finansieres separat da pant kun kan etableres i en seksjon og ikke i en avtale. Ønsker noen å kjøpe en parkeringsplass i dag kan finansiering av dette ikke gjennomføres med sikkerhet i den p-plass som ønskes kjøpt.*
- *Driften av kjelleren styres ikke av majoriteten av brukere av kjelleren.*
- *Den fysiske plasseringen av parkeringsplassen er ikke fastlagt og kan endres*

(...))»

Styret mener det er interessant for beboerne i MP2 å diskutere alternative måter å organisere parkeringskjelleren på, og vi hadde derfor i februar 2022 et møte med Marienlyst Parkering AS, sammen med styret i MP3, for å få nærmere informasjon om hvordan Marienlyst Parkering AS så for seg en ny organisering.

Det kan tenkes ulike organiseringer av parkeringskjelleren i fremtiden, og ulike løsninger vil sannsynligvis ha ulike fordeler/ulempes. Marienlyst Parkering AS har foreslått en seksjonering av den anleggseiendommen som kjelleren i dag utgjør. I tillegg mener styret at det er aktuelt å vurdere å etablere et tingsrettslig sameie i parkeringskjelleren, uten at man dermed seksjonerer eiendommen iht. eierseksjonsloven. En seksjoneringsprosess er en større prosess, og kan medføre krav til fysiske tiltak i garasjen for å skille seksjonene fra hverandre. Man bør derfor vurdere ulike alternativer før det konkluderes på hvilken organisasjonsform man vil gå videre med.

Uansett hvilken organisering man ser for seg, vil det ikke være opp til Årsmøte i MP2 å fatte beslutninger om fremtidig organisering. Dette vil være noe Marienlyst Parkering AS må diskutere sammen med *de eierne i boligsameiet MP2 & MP3 som p.t. har kjøpt en bruksrett i garasjen*. Seksjonseier i boligsameiet MP2 som ikke eier p-plass, enten fordi man leier av Marienlyst Parkering AS eller fordi man ikke har bil, vil ikke være en del av denne prosessen. Dermed kan heller ikke Årsmøte i MP2 fatte beslutninger knyttet til hva man skal gå videre med eller ikke. Det igjen gjør også at dersom styret i MP2 jobber videre med dette, bruker styret ressurser på å utføre arbeid som ikke er på vegne av hele sameiet. Dette gjør at styret ønsker en avklaring fra Årsmøte på om styret skal bruke timearbeid på å rede grunnen noe nærmere for en dialog mellom de eierne i boligsameiet MP2 som eier p-plass, og Marienlyst Parkering AS. Det vil uansett ikke være Styret i MP2 som skal bidra til å få evt. omorganisering på plass, men styret kan i en innledende fase bistå med å få dialogen med Marienlyst Parkering AS i gang.

Et hensyn som tilsier at styret bør bruke noe tid på dette innledningsvis er at alle eierne i boligsameiet har en bod i garasjen, som også må ivaretas ved en evt. omorganisering. Når det gjelder å ivareta hensynet til bodene har alle beboere – og dermed Årsmøte i MP2 – en felles interesse som kan tilsa at styret arbeider noe med dette. Det understrekes imidlertid at det *ikke* vil være styret i betydningen styret i MP2 som skal gå i detaljdialog med Marienlyst Parkering AS. Dette har ikke styret mandat til, da det *ikke er eierne i boligsameiet MP2 som sådan som vil bli seksjonseiere i et evt. nytt sameie* – det er de som eier en bruksrett til p-plass i garasjen. Dersom man enten seksjonerer anleggseiendommen som garasjen utgjør, eller oppretter f.eks. et tingsrettslig sameie, vil det i begge tilfellene bli et eget styre med egne vedtekter for garasjen. Dette styret skal velges blant sameierne i det nye sameiet som garasjen da vil utgjøre. De som eier p-plass og Marienlyst Parkering AS vil være sameiere. Det vil også være dette sameiet som i fremtiden har ansvaret for drift og vedlikehold av garasjen.



Forslag til vedtak: Styret bruker inntil 40 timer på en videre innledende dialog med Marienlyst Parkering og MP3 om mulighetene for omorganisering av den anleggseiendommen garasjekjelleren i dag utgjør. Arbeidet føres som timearbeid på eget prosjekt.

6.8 Avregning av forbruk gass

Forslagstiller: Styret

Utgangspunktet i vedtektene er at hver leilighet skal betale for propan (gass) etter forbruk.

Frem til 2014 ble det også gjennomført individuell avlesning av forbruk hvert år, og man ble fakturert for sitt faktiske forbruk. De første årene utførte et styremedlem det administrative rundt selve avlesningen i hver leilighet, og forretningsfører fakturerte dette til beboerne. Styret så etter noen år at vi brukte rundt halvparten av den summen som propan faktisk kostet sameiet, på å avregne dette. På denne bakgrunn fremmet styret på årsmøtet den 27. mars 2014 et forslag om at man innførte en prøveordning i ett år hvor man ikke avregnet, men belastet det over felleskostnadene etter sameiebrøken. På dette tidspunktet ble det brukt gass for ca. 50 000,- per år, samtidig som vi brukte ca. 25 000,- på avregningen og faktureringen. Årsmøtet vedtok dette på årsmøtet den 27. mars 2014.

På årsmøtet den 15. april 2015 hadde man erfart at forbruket ikke endret seg nevneverdig selv om den enkelte ikke ble fakturert for propan direkte, og styret foreslo derfor å videreføre ordningen i ytterligere ett år. Årsmøtet vedtok dette.

F.o.m. 2016 til i fjor ble ikke dette behandlet som en egen sak på årsmøtet, men man har videreført det gjennom budsjettvedtaket. I 2021 behandlet Årsmøtet dette og besluttet at forbruk av propan (gass) skulle inngå i felleskostnadene i 2021, og bli fordelt etter sameiebrøken på lik linje med fjernvarme.

Årsmøtet må beslutte om man skal videreføre denne ordningen også for 2022, eller om man skal gå tilbake til løsningen som var før 2014, dvs. at man avleser hos hver leilighet, foretar en avregning og fakturerer den enkelte seksjonseier etter bruk. Dersom man går tilbake til løsningen som var før 2014 vil avregningen gi en administrativ kostnad som må belastes alle leilighetene – uansett om den enkelte faktisk har brukt noe propan i løpet av året eller ikke. Det vil måtte gjennomføres avlesning i alle leilighetene en gang per år. Styret mener at nåværende løsning er den beste og mest kostnadseffektive for sameiet, og foreslår derfor at ordningen videreføres også for 2022.

Forslag til vedtak: Forbruk av propan (gass) skal inngå i felleskostnadene i 2022, og blir fordelt etter sameiebrøken på lik linje med fjernvarme.

6.9 Timesatser

Forslagstiller: Styret

Styret foreslår at timesats for godtgjørelse til vaktmester endres fra kr 350,- per time til kr 360,- per time med virkning fra 1.1.2022.

Forslag til vedtak: Den foreslåtte timesatsen vedtas av årsmøte.



7. VALG AV STYRE SAMT MEDLEMMER TIL VALGKOMITEEN

Styret i Sameiet Marienlyst Park 2 består av 5 medlemmer.

Styret har hatt følgende sammensetning:

Styrets leder:	Elisabeth Fjeld	På valg i 2023.
Styrets nestleder:	Kjersti Narheim Haugen	På valg i 2023.
Styremedlem:	Knut Martin Persson Lippert	På valg i 2022.
Styremedlem:	Anne Thorvaldsen	På valg i 2022.
Styremedlem:	Tom Erik Nyborg	På valg i 2022.

Valgkomiteen:

Grethe Barreth, på valg i 2022
Inger Brattebråten, på valg i 2023
Daniel Teigland, på valg i 2023

Oppgangsansvarlige:

Oppgangsansvarlig skal ivareta sin oppgang ved å melde fra til vaktmester ved mangler f.eks. lyspærer, skader o.l. I tillegg skal oppgangsansvarlig lede sin oppgang ved dugnader ved å fordele oppgaver og krysse ut arbeider som er utført. Oppgangsansvarlige fortsetter frem til de gir beskjed om at de ønsker å fratruke.

- Chr. Smiths gt. 12A: Stein Joar Halvorsen
- Chr. Smiths gt. 12B: Terje Wendt Andresen
- Danvikgt. 16 / Marienlystgata 6: Tore Bjølgerud
- Marienlystgata 8: Unni Sværi Nerstad (fratrådt mars 2022)

Valgkomiteens innstilling til årsmøte 2022 for Eierseksjonssameiet Marienlyst Park II:

På vegne av valgkomiteen ble det på Vibbo 3. april 2022 lagt ut forespørsel om det var noen av seksjonseierne som var interessert eller hadde forslag for verv i Sameiet MP2. Det har ikke kommet inn noen interesserte eller forslag for verv.

Valgkomiteen innstiller derfor som følger:

Styret;

Valgkomiteen innstiller på at Knut Martin Persson Lippert, Tom Erik Nyborg og Anne Thorvaldsen blir gjenvalgt for 2 nye år i styret. Alle har sagt seg villige til å fortsette i styret.

Valgkomiteen;

I utgangspunktet var det kun ett medlem på valg, men Daniel Teigland, som også har flyttet etter siste årsmøte, ønsker ikke å fortsette som medlem i valgkomiteen. Han har heller ikke deltatt på møter eller utført annen arbeid for valgkomiteen i år. Det vil si at det må velges to nye medlemmer i valgkomiteen. Valgkomiteen har etter oppsøkende virksomhet fått positivt svar to seksjonseiere som vi også vil innstille til nye medlemmer av valgkomiteen;

Janne Lorentzen, Chr. Smiths gate 12 A, seksjon 309
Aud Halvorsen, Chr. Smiths gate 12 A, seksjon 605

Oppgangsansvarlig Marienlystgata 8

Vi har ikke fått positivt svar fra noen i oppgangen som ønsker å påta seg vervet, men håper at noen vil melde seg etter oppslaget på Vibbo 23. april. Vi fortsetter å jobbe med saken, men mulig oppgangsansvarlig må velges på årsmøtet.

Mvh

Valgkomiteen MP2



Vedlikeholdsplan

Marienlyst Park 2



Drammen 10/01 2022

[https://sas.sharepoint.com/sites/workpoint365/Prosjekt1208/Documents/Byggeteknikk/6.Enginøer/Vedlikeholdsplan Marienlyst Park 2.docx](https://sas.sharepoint.com/sites/workpoint365/Prosjekt1208/Documents/Byggeteknikk/6.Enginøer/Vedlikeholdsplan%20Marienlyst%20Park%202.docx)

Utskrivet: 10.01.2022 kl. 18:25

Siv. ing. Stener Sørensen AS
Telefon 32 26 44 70

Postadresse
Postboks 2125, Strømsø
3003 Drammen

Besøksadresse
Langes gate 1
3044 Drammen

Internett
www.ssas.no
firmapost@ssas.no

Bankgiro: 1503 51 97017
Foretaksnummer: NO814 266 222MVA



Innhold

- 1.0 Orientering
- 2.0 Definisjoner
- 3.0 Omfang
- 4.0 Nivå tilstandsanalyse
- 5.0 Levetid
- 6.0 Planlegging og gjennomføring
 - 6.1 Generell beskrivelse
 - 6.2 Gjennomføring av tilstandsanalysen
- 7.0 Rapportskjema tilstandsanalyse
- 8.0 Kostnader
- 9.0 Forenklet vedlikeholdsplan
- 10.0 Anbefalte videre undersøkelser
- 11.0 Konklusjon

1.0 Orientering

Marienlyst Park 2 har engasjert Siv Ing Stener Sørensen AS for utarbeidelse av en vedlikeholdsplan.

Vedlikeholdsplanen består av 2 deler, dette dokumentet med en tilstandsanalyse og ett XL ark med beskrivelser og kostnader.

Vedlikeholdsplanen har som mål å avdekke eventuelle områder med behov for ekstraordinære tiltak i tillegg til å danne grunnlag for en vedlikeholdsplan for sameiet.

2.0 Definisjoner

Tilstandsgrad;

- TG0: Ingen avvik
- TG1: mindre avvik
- TG2: vesentlig avvik
- TG3: Stort eller alvorlig avvik
- TGIU: Ikke undersøkt

3.0 Omfang

Denne tilstandsanalysen omfatter alle fellesarealer for boligsameiet.

- Konstruksjoner
- Fundamentering
- Utvendige fasader
- Yttertak
- Fellesarealer som ganger, trapper,
- Sjøppelhånderingsanlegg
- Utomhusanlegg

4.0 Nivå tilstandsanalyse

Tilstandsanalysen utarbeides etter NS 3424:2012, Nivå 1, og bygger på visuelle observasjoner.

Dette gjelder både konstruksjoner, overflater og tekniske anlegg.



5.0 Levetid

Pusset og malt fasade har lang levetid under forutsetning av godt vedlikehold. Maling bør vurderes hvert 15. år. Fysiske skader må utbedres så snart som mulig slik at skaden ikke utvikler seg. Sårskader med blottlagt armeringsstål kontrolleres og behandles. Levetiden for ytterkledning av trepanel er antatt 50 år, men malingsbehandling bør vurderes hvert 8. år. Fasader av tegl har lang levetid og minimalt behov for vedlikehold. Levetiden for vinduer og vindusdører avhenger også av vedlikehold. Disse bør males hvert 8. år. Hovedinngangsdører til trappeløp og heisrom er i god stand og har lang levetid. Terrasso i trapper og reposer har svært lang levetid og minimalt behov for vedlikehold. Glass i vinduer kan punktere og må da skiftes. Om de ikke skiftes vil det oppstå kondens som kan skade selve vinduet. Tak er tekket med membran. Normal levetid for membran er 25 år, men kan forlenges vesentlig med godt vedlikehold.

6.0 Planlegging og gjennomføring

6.1 Generell beskrivelse

Boligsameiet består av 3 sammenhengende blokke med 4 til 6 etasjer og parkeringskjeller. Poarkeringkjelleren eies av eget selskap og plasser leies ut til beboere. Adkomst til leiligheter er via 4 trapperom. Det er balkonger til alle leilighetene. Teknisk rom for fjernvarme og eget tavlerom er plassert i parkeringskjeller. Det er fellesanlegg for el, utvendig belysning, trapperom og fellesrom. Fellesanlegg for varmtvann fra inntak fjernvarme distribueres til den enkelte leilighet. Det er balansert ventilasjon i hver enkeltleilighet ført over tak i felles sjakter. Avfallshåndtering ???

6.2 Gjennomføring av tilstandsanalysen

Tilstandsanalysen gjennomføres som en befaring hvor alle deler blir besiktiget og vurdert. Det blir ikke foretatt noen form for prøvetaking. Det må være adkomst til alle fellesrom, garasje og tak/loft. Behov for å benytte lift vurderes underveis.

7.0 Rapportskjema tilstandsanalyse

Marienlyst Park 2					
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjnr	Andelsnr	Aksjenr
00	00				
Adresse	Chr. Smiths gate 12A og B, Danvikgata 16, Marienlystgata 6 og 8				
Postnummer	3045	Sted	Drammen	Kommune	Drammen
Byggeår	2007	Hovedkonstruksjon	Prefab betong og Stål	Nåværende eier	Sameie
Hovedrapport					
Bygningsdel	Tilstand	Tilstandsgrad	Tiltak	Utføres innen	
Kjeller	Parkeringskjeller eiet og vedlikeholdt av eget firma				
Teknisk rom	Slitte overflater, ryddig og rent, Teknisk god stand	TGO	Normalt vedlikehold av overflater		

https://ssas.sharepoint.com/sites/workpoint365/Prosjekt1208/Documents/Byggeteknikk/G_Endringer/Vedlikeholdplan_Marienlyst_Park2.docx

Utskrrevet: 16.01.2022 11:18:45

Siv. ing. Stener Sørensen AS
Telefon 32 26 44 70

Postadresse
Postboks 2125, Strømsø
3003 Drammen

Besøksadresse
Langes gate 1
3044 Drammen

Internett
www.ssas.no
firmapost@ssas.no

Bankgiro: 1503 51 97017
Foretaksnummer: NO814 266 222MVA



Hovedinngang/ trapperom	Giulv og trapper med terasso overflate. Pussede og malte vegger Pusset og malte himlinger og uk trapper	TGO		
Svalganger	Pusset overflate	TG1	Enkelte riss må utbedres	1 år
Balkonger	Pusset overflate med varierende belegg.	TGO	Beboer ansvar, årlig kontroll	
Rekkverk	Ståltrekkverk Glassrekkverk	TGO TG1	Riss i glass vurderes	1 år
Fasader med Sto- puss	Stor sannsynlighet for utvikling av skader	TG1	Årlig kontroll og utbedring.	1 år
Fasader med trepanél	Ingen observerte skader	TGO		
Fasader av tegl	Ingen observerte skader	TGO		
Ytterdører	Aluminiumsdører	TGO		
Vinduer	Vinduer fra byggeår	TGO		
Balkongdører	Balkongdører fra byggeår	TGO		
Leiighetsdører	Dører fra byggeår	TGO		
Kjellerdører	Ståldører fra trapperom til garasje, Brannkrav	TGO		
Yttertak	Ikke befart Membrantak	TGO		
Takgjennomføringer	Ikke befart Gjelder ventilasjon og taknedløp	TGO		
Renner og nedløp	Nedløp fra svalganger og balkongeer	TGO		
Avfallsplass		TGO		
Uteareal	Grøntareal, ingen avvik	TGO		
VA	Avløp fra kjellert til gate spyles og TV kjøres ca hvert 10. år	TGO		
Heis		TGO	Årlig kontroll av autorisert firma	
El. Anlegg	Fellesanlegg, ingen avvik	TGO	El anlegg sjekkes av autorisert installatør	

https://ssas.sharepoint.com/sites/workpoint365/Prosjekt1208/Documents/Bysteknikk/6. Endringer/Vedlikeholdplan/Marienlyst_Park2.docx

Utskrivet: 16.01.2022 kl. 18:45

Siv. ing. Stener Sørensen AS
Telefon 32 26 44 70

Postadresse
Postboks 2125, Strømsø
3003 Drammen

Besøksadresse
Langes gate 1
3044 Drammen

Internett
www.ssas.no
firmapost@ssas.no

Bankgiro: 1503 51 97017
Foretaksnummer: NO814 266 222MVA



Alarmanlegg		TGO	Årlig kontroll av autorisert installatør	
Ventilasjon	Felles ventilasjon/avtrekksanlegg rengjøres ca hvert 5. år	TGO		

8.0 Kostnader

Malerarbeider pusset fasade, skrap, lift + maling kr. 750 /m2 inkl MVA

Malerarbeider vinduer/vindusdører; rengjøring skrap, puss, maling kr. 1.500 /stk inkl MVA

Aktivitet	Akutt kostnad	Enhetspris	Gjennomsnittlig årskostnad
Yttervegger			278.000
Dører og vinduer			565.000
Fellesrom			35.000
Yttertak			65.000
Felles vann/avløp			488.000
Felles elektro			18.000
Felles porttlf			47.000
heis			105.000
Utearealer			26.000
Justeringer			
			1.627.000
			1.221/lgh/mnd

9.0 Forenklet vedlikeholdsplan

Bygningsdel	Planlagt aktivitet	Kommentar	Syklus	Utført dato
Utearealer	Befaring	Registrere og utbedre eventuelle skader	Årlig	
Felles trapperom	Puss og maling	Kontinuerlig vedlikehold, + hovedvedlikehold	8-årlig	
Svalganger		Registrere og utbedre eventuelle skader	Årlig	
Balkonger	Befaring	Registrere og utbedre eventuelle skader	Årlig	
Fasader	Maling	Kontinuerlig vedlikehold, + hovedvedlikehold	Årlig/8 år	
Yttertak	Befaring	Registrere og utbedre eventuelle skader	5-årlig	
Trenner og nedløp	Befaring	Registrere og utbedre eventuelle skader	5-årlig	
Fellesanlegg VA	Befaring	Sjekk av kummer, TV kontroll	5-årlig	
Felles el anlegg	Kontroll	Elektrofirma,	Årlig	
Alarmanlegg	Kontroll	Autorisert firma	Årlig	
Heis	Kontroll	Autorisert firma	Årlig	
Ventilasjonsanlegg Fellesanlegg	Befaring	Egenkontroll, engasjerer ventilasjonsfirma ved behov	Årlig/5år	
Gassanlegg	Kontroll	Autorisert firma	Årlig	

10.0 Anbefalte videre undersøkelser

https://ssas.sharepoint.com/sites/workpoint365/Prosjekt1208/Documents/Byggeteknikk/G_Endringer/Vedlikeholdsplan/Marienlyst_Park_2.docx

Utskrrevet: 16.01.2022 10:18:45

Siv. ing. Stener Sørensen AS
Telefon 32 26 44 70

Postadresse
Postboks 2125, Strømsø
3003 Drammen

Besøksadresse
Langes gate 1
3044 Drammen

Internett
www.ssas.no
firmapost@ssas.no

Bankgiro: 1503 51 97017
Foretaksnummer: NO814 266 222MVA



11.0 Konklusjon

Bygget virker å være i god teknisk stand, men har enkelte utfordringer med skader og slittasje på Sto puss. Ettersyn og regelmessig kontroll av disse er viktig for å kunne utføre reparasjoner før skader har utviklet seg.

Drammen 10.01.2022

Arild Sandø
Sign



STENER SØRENSEN

Marienlyst Park 2

09.05.2022

Takbefaring

Dato: 03.05.22

Til stede: Roar Fossum
Arild Sando

Byggeår 2007 – 2009
Normal levetid 25 til 40 år

Flate tak tekket med asfaltmembran. Fall til markerte renner mot innvendige sluk
Mange takgjennomføringer og takoppbygg.

Blokk vendt mot Marienlystgata

På hovedtaket er det i alt 6 takstuer med takterrasser.

Ved en av takstuene (nr 2 fra Danviksgata) har det vært problemer med lekkasjer over lengre tid.
Utbedring pågår nå. Terasse er fjernet. Ny asfaltmembran er lagt, nytt gulv av store fliser lagt på klosser.
Øvrige takterrasser har flislagte gulv direkte på asfaltmembran. Muligheten for inspeksjon og utbedring er dermed vanskelig og kostbart.

Selve hovedtaket ser ut til å være i god stand.

Ved to av takstuene ligger renne og sluk under takterrassen. Dette har ikke vært noe problem så langt, men forutsetter at det blir holdt rent i rennene som går under terrassen.

Rennene er nedsenk i takeisolasjonen som fører vannet fram til sluket.

Rister på taknedløpene er inntakte.

Takene på takstuene er ikke sjekket.

Blokk vendt mot Danvikgata

Taket ser helt og bra ut uten synlige skader eller slitasje.

1 rist over sluk var løs og lå i enden av renna inntil takoppbygg.

Kan være fugler som har dratt de opp for deretter å ha blitt ført av vind til enden av renna.

Blokk vendt mot Marienlyst Park 1

Taket ser helt og bra ut uten synlige skader eller slitasje.

Her var 2 rister løsnet og ført vekk langs renna.

Konklusjon

Takene ser hele ut uten synlige skader.

Utfordringen ligger i de to slukrennene og slukene som ligger under takterrasser.

Disse må sjekkes minimum 2 ganger pr år.

Slukrister på taknedløpene sitter løst og bør festes bedre. Dette må utføres av taktekker og bør gjøres i løpet av året.

Tak og sluk bør sjekkes minst en gang pr år.

En grundigere taksjekk med rapport bør gjennomføres hvert 5. år.

Takterrasser bør på sikt bygges om tilsvarende den som er under ombygging i dag.

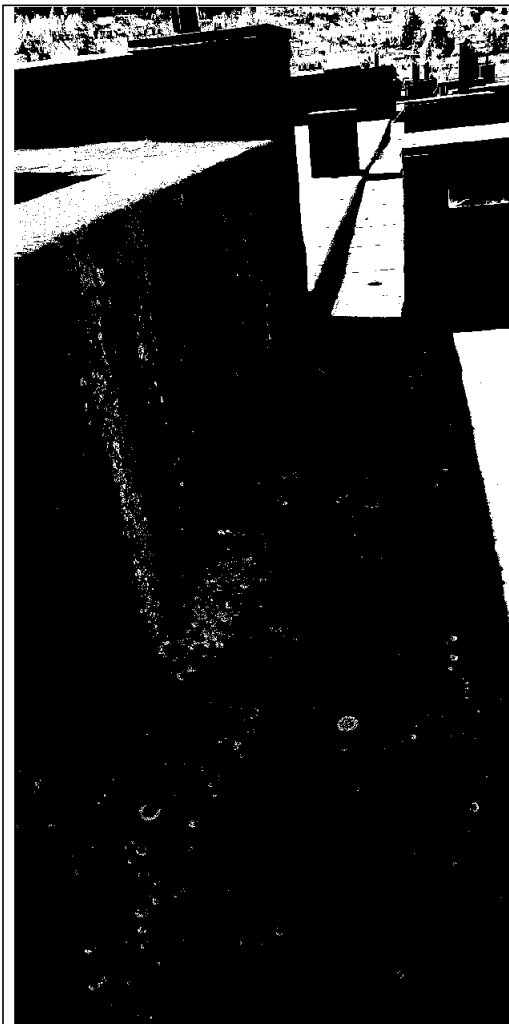
Postadresse: PB 2125, Strømsø, 3003 Drammen
Besøk oss på: Grønland 53, 3045 Drammen
Telefon: +47 32 26 44 70
Org. Nr: NO 814 266 222 MVA
firmapost@ssas.no
www.ssas.no







Tak må rengjøres etter fjerning av mose etc



Slukrist mangler



Slukrist satt tilbake



Gesimsbeslag uten skader



Tak over svalganger uten skader



NAVNESEDDEL

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

NAVN: _____

ADRESSE: _____

LEILIGHETENS NUMMER: _____

Dersom du ikke kan møte på årsmøtet 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 Marienlyst Park 2 den 09.06.2022.

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 - SAK 1

Klipp -----

STEMMESEDDEL – SAK 2

Klipp -----

STEMMESEDDEL – SAK 3

Klipp -----

STEMMESEDDEL – SAK 4

Klipp -----

STEMMESEDDEL – SAK 5

Klipp -----

STEMMESEDDEL – SAK 6



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo
Telefon: 02333
www.obos.no
E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)
Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.