



## Årsregnskap for regnskapsåret 2013

Organisasjonsnr: 992 781 289  
Navn/foretaksnavn: MARINA III BOLIGSAMEIE  
Forretningsadresse: Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

Brønnøysundregistrene  
06.09.2020

---

### Brønnøysundregistrene

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673





## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	498 096	476 088	498 101	532 428
Andre inntekter	3	27 247	89	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>525 343</b>	<b>476 177</b>	<b>498 101</b>	<b>532 428</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-5 287	-5 287	-5 287	-5 287
Styrehonorar	5	-37 500	-37 500	-37 500	-37 500
Revisjonshonorar	6	-4 534	-5 035	-5 000	-5 500
Forretningsførerhonorar		-62 205	-60 048	-61 500	-63 500
Konsulenthonorar	7	-9 853	2 497	-13 000	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-90 976	-84 970	-74 500	-102 500
Forsikringer		-30 693	-30 860	-34 000	-33 000
Kommunale avgifter	9	-120 354	-129 621	-135 000	-130 000
Garasjesameiet	16	-15 198	-21 175	-20 000	-20 800
Huseierlaget	16	-34 203	-35 180	-33 200	-34 000
Energi/fyring	10	6 511	-21 594	-20 000	-10 000
Kabel-/TV-anlegg		-37 438	-35 641	-37 000	-38 000
Andre driftskostnader	11	-58 987	-42 006	-48 700	-53 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-500 716</b>	<b>-506 419</b>	<b>-524 687</b>	<b>-539 587</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>24 627</b>	<b>-30 242</b>	<b>-26 586</b>	<b>-7 159</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	22 619	20 254	8 000	12 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>22 619</b>	<b>20 254</b>	<b>8 000</b>	<b>12 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>47 245</b>	<b>-9 988</b>	<b>-18 586</b>	<b>4 841</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		47 245			



14

Marina III Boligsameie

**BALANSE**

	Note	2013	2012
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andel egenkapital i fellesanlegg	16	1 884	0
Øremerkede bankinnskudd	17	436 196	422 165
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>438 080</b>	<b>422 165</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		8 401	8 463
Kortsiktige fordringer	13	5 142	5 160
Driftskonto i OBOS-banken/OBOS		168 701	47 344
Sparekonto i OBOS-banken/OBOS		204 889	272 270
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	16	9 869	5 574
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>397 002</b>	<b>338 811</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>835 082</b>	<b>760 976</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		663 035	615 790
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>663 035</b>	<b>615 790</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		34 139	43 633
Leverandørgjeld		69 761	41 500
Brenselsregnskap	14	51 235	46 675
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	16	9 869	7 392
Annen kortsiktig gjeld	15	7 043	5 985
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>172 047</b>	<b>145 185</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>835 082</b>	<b>760 976</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	16	280 592	338 432

OSLO, 26.03.2014,  
STYRET FOR MARINA III BOLIGSAMEIE

JON ERIK HØGBERG/s/

EGIL EIDE/s/

ANNE-SOFIE HALVORSEN/s/

STEIN ROHDE-HANSEN/s/

OTTO VIDHAMMER/s/

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

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

**INNETKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

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

**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.

**SKATTETREKSKONTO**

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

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

Felleskostnader	462 276
Kabel-TV	35 820
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>498 096</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETKTER**

Inntektsført erstatning skade	27 247
<b>SUM ANDRE INNETKTER</b>	<b>27 247</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-5 287
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-5 287</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2012/2013, og er på kr 37 500,-.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 534,-.

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

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 853
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-9 853</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	-25 885
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-24 238
Drift/vedlikehold heisanlegg	-18 331
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 760
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-3 762
Egenandel forsikring	-6 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-90 976</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-79 104
Renovasjonsavgift	-41 250
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-120 354</b>

**NOTE: 10****ENERGI / FYRING**

Andre fyringskostnader	6 511
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>6 511</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-228
Container	-2 100
Lyspærer og sikringer	-11 358
Vaktmestertjenester	-20 171
Renhold ved firmaer	-13 950
Snørydding	-613
Andre fremmede tjenester	-2 899
Trykksaker	-851
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-277
Møter, kurs, oppdateringer mv	-262
Andre kontorkostnader	-2 813
Porto	-2 211
Bankgebyr	-265
Velferdskostnader	-989
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-58 987</b>

**NOTE: 12****FINANSINNEKTER**

Renter av øremerkede midler	14 032
Renter av driftskonto i OBOS-banken/OBOS	256
Renter av sparekonto i OBOS-banken/OBOS	7 619
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	328
Andre renteinntekter	383
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>22 619</b>

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

Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2014)	5 142
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>5 142</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2014, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2014.

**NOTE: 14****BRENSLSREGNSKAP**

Fjernvarme	-158 825
Administrasjon	-11 352
Elektrisk energi	-66 714
Brenselstillegg	288 126
<b>SUM BRENSLSREGNSKAP</b>	<b>51 235</b>

**NOTE: 15****KORTSIKTIG GJELD**

Huseierforeningen	-1 853
OEF	-5 190
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-7 043</b>



**NOTE: 16**

**GARANTIANSVAR**

Selskapet eier 3,97 % av Rolfsbukta Huseierforening.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i selskapet. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i selskapet og utgjør kr 248 706,-.

Selskapets andel i selskapet vises i balansen både under eiendels- og gjeldssiden under posten "andel omløpsmidler i fellesanlegg" og "andel kortsiktig gjeld i fellesanlegget"

Selskapets andel av driftkostnadene i selskapet er inntatt i resultatregnskapet under posten "Huseierforeningen".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

Selskapet eier 268/5708 deler av Marina Tangen Garasjesameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i selskapet og garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i selskapet og utgjør kr 31 886,-.

Selskapets andel i selskapet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i selskapet er inntatt i resultatregnskapet under posten "Garasjesameiet".

Til orientering vedlegges sameiets regnskap.

**NOTE: 17**

**ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som sameiermøtet har fastsatt.



## 5950 - ROLFSBUKTA HUSEIERFORENING

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	834 998	770 790	835 000	841 500
For lite innbetalt 2013		26 641	210 461	0	0
Andre inntekter		0	239	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>861 639</b>	<b>981 490</b>	<b>835 000</b>	<b>841 500</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-3 314	-2 186	-3 500	-3 500
Styrehonorar	4	-23 500	-15 500	-24 000	-24 000
Revisjonshonorar	5	-7 768	-6 924	-5 500	-7 000
Forretningsførerhonorar		-35 663	-34 425	-35 000	-37 000
Konsulenthonorar	6	-5 203	0	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	7	-520 192	-573 001	-480 000	-470 000
Forsikringer		-7 287	-5 868	-7 000	-8 000
Kostnader sameie		-198 182	-192 870	-186 000	-188 404
Energi/fyring		-11 929	-6 694	-40 000	-45 000
Andre driftskostnader	8	-48 887	-145 455	-34 000	-38 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-861 923</b>	<b>-982 922</b>	<b>-835 000</b>	<b>-841 404</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-284</b>	<b>-1 432</b>	<b>0</b>	<b>96</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	9	1 103	1 432	0	0
Finanskostnader	10	-819	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>284</b>	<b>1 432</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>96</b>



**5950 - ROLFSBUKTA HUSEIERFORENING**

**BALANSE**

	Note	2013	2012
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		1 728	124
Kundefordringer		79 255	5 721
Kortsiktige fordringer	11	55 350	22 206
Gassregnskap		0	79 321
Annen kortsiktig fordring	12	48 846	0
Driftskonto i OBOS-banken/OBOS		40 489	43 695
Andel omløpsmidler i fellesanlegg	15	23 038	4 637
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>248 706</b>	<b>155 704</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>248 706</b>	<b>155 704</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		0	0
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 860	13 540
Leverandørgjeld		154 077	22 736
Gassregnskap	13	10 201	0
Skyldig til offentlige myndigheter		0	2 186
Andel kortsiktig gjeld i fellesanlegg	15	23 038	4 637
Annen kortsiktig gjeld	14	44 530	112 606
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>248 706</b>	<b>155 704</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>248 706</b>	<b>155 704</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	15	0	0

OSLO, \_\_. \_\_. 2014,  
STYRET FOR ROLFSBUKTA HUSEIERFORENING

KJELL HAUNE      RASMUS BUGGE      SIGBJØRN FONDENES  
GRY JØDESTØL      JAPPE KJÆR  
ØYVIND PEDERSEN      HENRIK SARTZ

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

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

**INNTEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres hvert halvår.

**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.

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.

**SKATTETREKKS KONTTO**

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkskonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

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

Felleskostnader	834 998
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>834 998</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-3 314
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-3 314</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2012/2013, og er på kr 23 500,-.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 768.

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

OBOS Eiendomsforvaltning AS - møtedeltakelse + ekst.ord. møter	-5 203
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-5 203</b>

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

Drift/vedlikehold elektro- bytte av lamper	-20 818
Drift/vedlikehold utvendig anlegg - Steen&Lund AS	-499 371
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-520 192</b>

**NOTE: 8****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-14 651
Snørydding/gressklipping	-31 419
Trykksaker	-552
Andre kontorkostnader	29
Porto	-2 238
Bank- og kortgebyr	-56
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-48 887</b>

**NOTE: 9****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken/OBOS	523
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	14
Andre renteinntekter	565
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>1 103</b>

**NOTE: 10****FINANSKOSTNADER**

Renter og provisjon kassekreditt	-600
Andre rentekostnader	-219
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-819</b>

**NOTE: 11****KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Tilbake strøm Hafslund	524
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2014)	54 826
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>55 350</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2014, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2014.

**5895 – Marina Tangen garasjesameie  
RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2013	Regnskap 2012	Budsjett 2013	Budsjett 2014
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	532 860	532 860	532 860	596 806
Innbetalinger		0	68 750	0	0
Andre inntekter	3	46 483	1 690	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>579 343</b>	<b>603 300</b>	<b>532 860</b>	<b>596 806</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-50 000
Revisjonshonorar	6	-12 130	-11 080	-11 500	-12 000
Forretningsførerhonorar		-44 080	-42 550	-43 500	-45 000
Konsulenthonorar	7	-6 984	-5 904	-5 000	-5 500
Drift og vedlikehold	8	-160 645	-144 674	-58 000	-106 500
Forsikringer		-38 021	-32 482	-36 000	-40 300
Energi/fyring	9	-115 830	-246 370	-166 000	-150 000
Andre driftskostnader	10	-73 686	-119 572	-139 500	-62 800
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-508 426</b>	<b>-659 683</b>	<b>-516 550</b>	<b>-479 150</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>70 917</b>	<b>-56 383</b>	<b>16 310</b>	<b>117 656</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	7 965	1 202	0	0
Finanskostnader	12	-43	0	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>7 923</b>	<b>1 202</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>78 840</b>	<b>-55 181</b>	<b>16 310</b>	<b>117 656</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		40 127			
Reduksjon udekket tap		38 713			



24

Marina III Boligsameie

**5895 – Marina Tangen garasjesameie  
BALANSE**

	Note	2013	2012
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		990	3 907
Kundefordringer		181	18 508
Kortsiktige fordringer	13	40 507	22 158
Driftskonto i OBOS-banken / OBOS		14 549	48 943
Sparekonto i OBOS-banken / OBOS		15 766	50 500
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>71 992</b>	<b>144 015</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>71 992</b>	<b>144 015</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		40 127	0
Udekket tap		0	-38 713
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>40 127</b>	<b>-38 713</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 405	40 243
Leverandørgjeld		11 461	142 485
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>31 866</b>	<b>182 728</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>71 992</b>	<b>144 015</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

OSLO, 16.02.2014,

STYRET FOR MARINA TANGEN GARASJESAMEIE

HANS PETTER MØLLER/s/

EVA ANDERSEN/s/

DAG HJARRAND/s/

ESPEN HOLM/s/

STEIN ROHDE-HANSEN/s/

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

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

**INNTEKTER**

Felleskostnadene inntektsføres månedlig på garasjene og halvårsvis på bodene.

**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. 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.

**SKATTETREKSKONTO**

OBOS-konsernet disponerer egen skattetrekkkonto i DNB som er opprettet i henhold til Skattebetalingsloven § 5-12. Forskuddstrekk blir overført til nevnte konto ved utbetaling av styrehonorar, lønn og andre trekkpliktige ytelser.

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

Garasjeleie	415 800
Diverse	117 060
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>532 860</b>

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

Ref faktura Marina I	6 861
Ref faktura Marina II	6 861
Ref faktura Marina III	6 861
Ref faktura Tangen I	6 861
Ref faktura Tangen II	6 861
Ref faktura Tangen III	6 861
Strøm fryseboks i kjellerbod	290
Opprydning reskontro	25
Salg portåpner	5 000
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>46 483</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2012/2013, og er på kr 50 000,-.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 130,-.

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

OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 645
Andre konsulentonorarer	-339
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-6 984</b>

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

Drift/vedlikehold bygninger	5 877
Drift/vedlikehold elektro	3 892
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-5 600
Drift/vedlikehold brannsikring	-8 830
Drift/vedlikehold ventilasj.anl.	-7 628
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-148 356
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-160 645</b>

**NOTE: 9****ENERGI / FYRING**

Elektrisk energi	-89 306
Fjernvarme	-26 524
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-115 830</b>



**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-285
Lyspærer og sikringer	-9 000
Andre fremmede tjenester	-50 942
Trykksaker	-1 745
Porto	-10 143
Bankgebyr	-1 571
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-73 686</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken / OBOS	133
Renter av sparekonto i OBOS-banken / OBOS	3 266
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	71
Utbytte Gjensidige	4 495
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>7 965</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Andre rentekostnader	-43
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-43</b>

**NOTE: 13**

**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Utlegg skadesaker	21 381
Andre forskuddsbetalte kostnader (vil bli kostnadsført i 2014)	19 125
<b>SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>40 507</b>

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke betalte fakturaer som vedrører 2014, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2014.



## 5. INNKOMNE FORSLAG

### A) Avsetning til vedlikeholdsfond. Forslag fra Haakon Karlsen i Marina I.

Jeg har forslag til ordinært sameiermøte 2014 i Marina 1. Forslaget vil være en endring av vedtaket som ble fattet på sameiermøte 2011.

*«Sameiet Marina 1 skal årlig avsette minimum 10 % av de innkrevde felleskostnader (ex. strøm, varme, kabel TV) til et Vedlikeholdsfond inntil fondet er på minimum 2 millioner NOK. Vedlikeholdsfondet disponeres av årsmøtet jfr §14 i vedtektene og føres som en egen post i regnskapet.»*

### B) Avtale med vaktmester om fornyet beplantning. Forslag fra Børresen i Marina II.

Årsmøtet ber styret inngå avtale med vaktmestertjenesten om fornyet beplantning der dette ansees nødvendig, slik at samme standard opprettholdes i hele sameiet.

### C) Avtale med vaktmester om vanning. Forslag fra Børresen i Marina II.

Årsmøtet ber styret inngå avtale med vaktmestertjenesten å legge tilrette for tilstrekkelig vanning (herunder bruk av dryppslange) av beplantning som befinner seg under balkonger og utspring. Årsmøtet aksepterer videre at ny beplantning til erstatning av død eller skadet beplantning er av en type som ikke krever like mye lys som dagens leverte.

### D) Maling av vegg ute på balkong. Forslag fra Børresen i Marina II.

Årsmøtet vedtar at vegg ute på balkongen inn mot bruksområdet kan males hvit som alternativ til eksisterende brun.

### E) Etablering av FDV plan. Forslag fra Styret.

Se vedlagte forslag til vedtak fra Styret om å etablere en Forvaltning-, drift- og vedlikeholdsplan.

### **Forslag til vedtak om Vedlikeholdsplan (FDV) for Marina I-II-III**

#### **Innledning**

Styret har intensjon om anskaffelse av vedlikeholdsplan for Marina byggene, og i et 20 års perspektiv.

I denne sammenheng er det innhentet tilbud fra 3 uavhengige aktører i markedet. Tilbudsforespørselen gikk til Obos Prosjekt, Opak og Multiconsult. Alle har flere referanser fra lignende oppdrag.

#### **Tilbudsforespørselen-sitat**

På vegne av sameiene Marina I-II-III på Fornebu bes om tilbud på FDV plan. Denne skal inneholde forslag til tiltak med budsjetter for regelmessig vedlikehold av eiendommen.

Vi ønsker et dokument som beskriver forvaltning-drift-vedlikehold av alle fagene (rør, el, bygg, fasade, belysning, varme, heis, dører etc. både utvendig og innvendig) samt kostnader i et 20-årsperspektiv.



Vi er 47 eierseksjoner til sammen i 3 bygg. Adr: Rolfsbukttalleen 14-18 Fornebu. Byggene ble reist i 2008 i mur, betong og noe trefasade.

#### **Tilbudene**

Tilbyderne har basert sine forslag på visuell befaring av fellesanleggene både utvendig og innvendig. Dette inkludert en tilstandsvurdering med anbefalte tiltak og kost. estimat i vedlikeholdsplan for 5- 20 års periode. Dette gjelder kun vedlikehold og ikke forvaltning og drift. Periodiske vedlikeholdstiltak er også basert på levetidsbetraktninger.

#### **Priser:**

-Obos Prosjekt: Kr. 88.000.- + mva  
-Multiconsult: Kr. 151.000.- + mva  
-Opak : Kr. 54.000.- + mva

#### **Vedtak**

Det inngås avtale om utarbeidelse av vedlikeholdsplan fra firmaet Opak. Opak har det rimeligste tilbudet og fremstår samtidig som et godt nok kvalitetsmessig tilbud.

Opak benytter standarder som NS 3451 bygningsdeltabell og rapportering etter NS3424 nivå 1.

Tiltaket finansieres ved å trekke på opparbeidet vedlikeholdsfond i hvert sameie (pt ca kr 400 000 pr sameie). Styret ber om fullmakt til å benytte kr 25 000 fra hvert vedlikeholdsfond, totalt kr 75 000,-. Dette skal dekke kostnader for tiltaket inkl. mva og inkludert eventuelle 10 % endringsbestillinger fra styret under prosjektiden.



## 6. VALG AV TILLITSVALGTE

Valgkomiteen har snakket med sittende styre og andre interesserte beboere om valget til årsmøtet.

Følgende personer innstilles for perioden 2014-2016:

### **Ikke på valg:**

Jon Erik Høgberg (Leder)  
Egil Eide  
Stein Rohde- Hanssen

### **Foreslås valgt som styremedlemmer:**

Anne Sofie Halvorsen (2 år) - Marina 1  
Christian Jean-Hansen (2 år) - Marina 1

### **Varamedlemmer:**

Rasmus Bugge (1 år) - Marina 3  
Finn Kahrs Baardsvik (1 år) - Marina 2

### **Valgkomité:**

Dag Hjarrand - Marina 1  
Anita Solheim - Marina 3  
Fra Marina 2 skal det også velges et medlem til valgkomitèen.

Mvh  
Dag Hjarrand  
( på vegne av valgkomiteen)



## Orientering om sameiets drift.

### Vaktmestertjeneste

Sameiet har avtale om vaktmestertjeneste med BO Drift AS som kan kontaktes på telefon 22 42 96 05.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må seksjonseier påregne og måtte betale for tjenesten selv.

### Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos OBOS Eiendomsforvaltning AS. Bestillingen skal være skriftlig.

Ved bestilling pr e – post kan følgende adresse benyttes: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no). Bestillingen merkes med antall nøkler, nøkkelnummer og eiers navn og adresse.

Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles av den enkelte sameier.

### Renhold

Sameiet har avtale med Fortuna Renhold AS om renhold av sameiets fellesarealer.

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81383532.

Forsikringen dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr.

Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Oppstår det skade i leiligheten, skal beboer sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i

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

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

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

### Brannsikringsutstyr

I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn skal alle boliger ha minst en

godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange.

Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar

å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes

dette til styret.

### HMS

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

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og

lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om

vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det

spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.



**Telefoni og bredbånd**

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

**Kabel-TV**

Canal Digital er leverandør av kabel – tv tjenesten til sameiet.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

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

**Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



## VEDTEKTER

for

### MARINA III BOLIGSAMEIE

Endret i sameiermøte 11.03.09.

(fastsatt i forbindelse med opprettelsen av sameiet)

#### § 1

##### Navn

Sameiets navn er Marina III Boligsameie.

#### § 2

##### Hva sameiet omfatter

Sameiet består av de respektive eierseksjoner i eiendommen gnr 41 bnr 831 i Bærum kommune. Den enkelte sameier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den, eventuelt de bruksenheter vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. Det er fastsatt en sameiebrøk for hver eierseksjon som uttrykker sameieandelens størrelse basert på den enkelte bruksenhets bruksareal (dvs eksklusiv balkong/terrasse).

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en klart avgrenset og sammenhengende del av bebyggelsen på eiendommen. Balkonger/ terrasser inngår i bruksenheterne. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkenes størrelse, fremgår av seksjoneringsbegjæringen.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, dekker og konstruksjoner (også for balkonger/terrasser) samt inngangsdører, vinduer, trapperom med heis, ganger, andre fellesrom og utearealet. Stamledningsnett for vann og avløp fram til avgreiningspunktene til de enkelte bruksenheterne og elektrisitet fram til bruksenheterens sikringsskap, er også fellesanlegg. Det samme er andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes fellesbehov.

Marina III Boligsameie er en del av et større sammenhengende boligområde i Rolfsbukta. Boligområdet er delt slik at garasjeanlegget utgjør en egen eiendom ("Garasjeeiendommen") som eies i fellesskap av eierseksjonssameiene Marina I, II og III, og Tangen I, II og III samt seksjonseierne i disse, heretter kalt ("Rolfsbukta Garasjesameie").



Marina III Boligsameie er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Garasjeeiendommen som eier i Rolfsbukta Garasjesameie. Rolfsbukta Garasjesameie skal ivareta eierseksjonssameienes felles interesser. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser for Rolfsbukta Garasjesameie fremgår av vedtektene for Rolfsbukta Garasjesameie.

Grøntarealer/beplantering, veier, belysning, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, møteplasser og fellesinnretninger av enhver art mellom og rundt eierseksjonssameienes eiendom utskilt som separate eiendommer skal ligge i sameie mellom de omkringliggende sameier. Eierseksjonssameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av de nevnte fellesarealer, og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene og da til beste for boligområdet Marina/Tangen.

Grøntarealer/beplantering, veier, belysning, kabelanlegg, ledningsanlegg, lekeplasser, møteplasser, kanaler med poll, brygge- og kaifront og fellesinnretninger av enhver art mellom og rundt eierseksjonssameienes eiendom som ikke eies av de omkringliggende sameier, utgjør en egen eiendom ("Rolfsbukta Fellesareal") som eies av Rolfsbukta AS

Eierseksjonssameiet er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av Rolfsbukta Fellesareal som pliktig medlem i Rolfsbukta Huseierforening. Videre er Eierseksjonssameiet forpliktet til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene og da til beste for boligområdet Rolfsbukta. Nærmere bestemmelser om rettigheter og forpliktelser for Rolfsbukta Fellesareal fremgår av vedtektene for Rolfsbukta Huseierforening.

Fornebu Boligspare AS eier og forvalter del av gnr bnr i Bærum kommune med eventuelle påstående anlegg, heretter kalt ("Fornebu Felles"). Alle huseierforeninger innenfor Fornebu Boligspare AS' og Rolfsbukta AS' utbyggingsprosjekter, herunder Rolfsbukta Huseierforening har rett og plikt til å være medlemmer av Fornebu Driftsforening. Rolfsbukta Huseierforening er gjennom sitt medlemskap i Fornebu Driftsforening pliktig til å delta i drift og vedlikehold av Fornebu Felles og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene.

### § 3

#### Formål

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne knyttet til drift, vedlikehold og bruk av sameiets eiendom Bruksenhetene er i følge seksjoneringsbegjæringen boligseksjoner, og kan kun benyttes til boligformål.



Dersom det etableres næringsseksjoner skal disse kun anvendes til det formål det blir gitt brukstillatelse til. Bruksendring til næring må dessuten godkjennes av sameiermøtet med 2/3 flertall.

#### § 4

##### **Fysisk bruk av eierseksjonene**

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, og rett til å utnytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanligvis brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Styret kan gi bestemmelser om hvordan fellesarealene skal brukes. Styrets avgjørelse kan bringes inn for sameiermøtet.

Selv om den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet, plikter sameieren å gi adgang til bruksenheten når dette er nødvendig av hensyn til vedlikeholdsarbeider o.l. Dette gjelder så vel bruksenhetens hoveddel som tilleggsdel.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf § 3. Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

#### § 5

##### **Fysisk bruk av parkeringsplassene i Rolfsbukta Garasjesameie, bruk av Rolfsbukta Fellesareal og Fornebu Felles**

Alle seksjonseierne har ervervet minst en parkeringsplass i garasjeanlegget sammen med sin seksjon. Disse parkeringsplassene er merket med den seksjon de er tilknyttet og seksjonseierne har eksklusiv bruksrett til sin plass. Bruksretten til disse plassene kan ikke slettes fra Marina III Boligsameie sin side. Bruksretten til parkeringsplassen som obligatorisk følger med ved erverv av en seksjon, kan kun overdras sammen med seksjonen.

Seksjonseiere som har ervervet parkeringsplass(er) utover den ene plassen har eksklusiv bruksrett til parkeringsplass(er) i garasjeanlegget. Retten til eksklusiv parkeringsplass kan kun overdras til øvrige seksjonseiere i sameiene Marina I, II og III, samt Tangen I, II og III. Forsåvidt gjelder utleie av parkeringsplass gjelder samme regler som angitt i § 6 i vedtektene for Rolfsbukta Garasjesameie.



De øvrige plassene i garasjen tilhører og disponeres av utbygger inntil disse evt. er solgt.

Forholdene omkring garasjeanlegget er nærmere regulert i vedtektene for Rolfsbukta Garasjesameie.

Sameierne har i henhold til tinglyst erklæring bruksrett til Rolfsbukta Fellesareal som forvaltes gjennom Rolfsbukta Huseierforening og Fornebu Felles som forvaltes av Fornebu Driftsforening.

#### § 6

##### Rettslig rådighet over eierseksjonene

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner. Seksjonseierne kan fritt pantsette, selge og leie ut sine seksjoner.

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker. Det samme gjelder for bortleie av tilleggsdel til seksjon.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett. Sameiet har ikke oppløsningsrett.

#### § 7

##### Ordinært sameiermøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. Styremedlemmer, forretningsføreren og revisor har rett til å delta i sameiermøte med forslags- og talerett. Styrelederen og forretningsføreren har plikt til å være til stede.

Sameiers ektefelle, samboer eller annet husstandsmedlem har møte- og talerett. En sameier kan møte ved fullmektig, og har også rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiver har talerett dersom sameiermøtet gir tillatelse til dette med alminnelig flertall.

Ordinært sameiermøte avholdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.



Sameiermøtet innkalles skriftlig av styret med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles. Dersom et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst 2/3 flertall skal behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen. Bortsett fra saker nevnt i neste avsnitt kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen på denne måten.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet behandle:

1. Styrets årsberetning.
2. Årsregnskap med revisors beretning.
3. Valg av styre.
4. Budsjett for kommende år.
5. Årlig vedlikeholdsprogram.

Årsberetning, regnskap og revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

#### § 8

##### Ekstraordinært sameiermøte

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når to eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiermøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært sameiermøte, jf § 7.

#### § 9

##### Sameiermøtets vedtak

Ved avstemninger regnes flertallet etter antall stemmer. Hver seksjon gir en stemme.

Med mindre annet følger av vedtektene eller lov om eierseksjoner, gjelder som sameiermøtets beslutning det som flertallet av stemmene er avgitt for. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om bl a:

- a) endring av vedtektene,



- b) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- c) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- d) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- e) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- f) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til et annet formål,
- g) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 12 annet ledd annet punktum,
- h) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomiske ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn fem prosent av de årlige fellesutgiftene.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like,
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen,
- c) innføring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av felleskostnadene enn bestemt i § 15.

Det kreves tilslutning fra samtlige sameiere for vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen.

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

#### **§ 10 Styret**

Det felles styret for Marina sameiene skal ha et styre på 3 til 5 medlemmer, og 2 til 3 varamedlemmer som velges av sameiermøtet. Styremedlemmene tjenestegjør i to år med mindre en kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av det sameiermøtet som foretar valget. Styret skal ha en styreleder som velges særskilt av sameiermøtet.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene



og varamedlemmene behøver ikke å være sameiere eller tilhøre noen sameiers husstand.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret kan ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp.

Ved utførelsen av sitt oppdrag kan styret treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven eller vedtektene skal vedtas av sameiermøte.

Styret er vedtaksført når minst 2/3 av styrets medlemmer er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjelder det som møtelederen har stemt for. Uansett må minst to styremedlemmer stemme for et vedtak.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

#### **§ 11**

##### **Styrets adgang til å forplikte sameiet**

Styret representerer sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret, og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne på samme måte som styret.

#### **§ 12**

##### **Ordensregler**

Ordensregler for eiendommen er vedlagt som vedlegg 1. Ordensreglene kan endres av sameiermøtet med alminnelig flertall. Bruken av Garasjeeiendommen reguleres av vedtektene for Rolfsbukta Garasjesameie og eventuelle ordensregler er fastsatt med grunnlag i disse.

#### **§ 13**

##### **Vedlikehold av bruksenheter**

Den enkelte sameier skal for egen regning holde sin bruksenhet (hoveddel som tilleggsdel) forsvarlig vedlike slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre



sameierne. Dette omfatter også vedlikeholdsansvaret for vann- og avløpsledninger fra forgreningspunktet på stamledningsnettet inn til bruksenheten og for sikringsskapet og elektriske ledninger og opplegg i bruksenheten.

Balkonger/terrasser (med rekkverk) vedlikeholdes av sameiet og kostnadene til dette inngår i felleskostnadene. Den enkelte sameier har plikt til tilsyn av sitt avløp, herunder oppstaking samt plikt til å varsle dersom det avdekkes manglende vedlikehold eller behov for utbedring av balkong/terrasse.

Dersom en sameier misligholder sin vedlikeholdsplikt, styret beslutte at sameieren pålegges vedlikeholdet. Dersom pålegget ikke etterkommes, kan styret beslutte at vedlikeholdsarbeidet skal utføres for vedkommende sameiers regning.

#### § 14

##### Vedlikehold av fellesareal

Fellessarealet skal holdes forsvarlig ved like.

Sameiermøte kan med vanlig flertall vedta avsetning til fond til fremtidig vedlikehold. Med to tredjedels flertall kan sameiermøte vedta avsetning til påkostningsfond til bruk for bestemte tiltak for standardheving.

Styret kan gjennomføre pålegg gitt av offentlige myndigheter vedrørende eiendommen.

#### § 15

##### Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet er felleskostnader. Disse skal fordeles mellom sameierne etter sameierbrøken, med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Kostnader knyttet til parkeringsplasser som disponeres eksklusivt av seksjonseiere belastes de enkelte seksjonseiere som innehar disposisjonsretter.

Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring, jf § 18
- b) kostnader til indre og ytre drift og vedlikehold av fellesarealer
- c) lys/oppvarming av fellesarealer
- d) kostnader ved forretningsførsel og styrehonorarer
- e) forholdsmessige utgifter knyttet til fellesarealer i kjelleren
- f) forholdsmessige utgifter knyttet til medlemskap i Rolfsbukta Huseierforening



- g) forholdsmessige utgifter knyttet til medlemskap i Fornebu Driftsforening
- h) forholdsmessige utgifter knyttet til sameiets andel i garasjesameiet

Kostnader til kabel-TV og bredbånd fordeles likt etter antall seksjoner i sameiet.

Kostnader for fellesareal som ikke knytter seg til Garasjeeiendommen fordeles internt i Marina III Boligsameie i henhold til sameierbrøken.

#### **§ 16**

##### **Betaling av felleskostnader**

Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte sameier for sameiets forpliktelser.

Den enkelte sameier skal hver måned forskuddsvis innbetale et à konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av sameiermøtet eller styret slik at de samlede à konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av à konto beløp for neste periode.

Unnlatelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra sameiernes side.

#### **§ 17**

##### **Ansvar utad**

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameierbrøk.

#### **§ 18**

##### **Forsikring**

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av sameiets fellesforsikring, må den enkelte sameier selv forsikre på betryggende måte. Innboforsikring må tegnes av den enkelte sameier.

#### **§ 19**

##### **Panterett for sameiernes forpliktelser**



For krav mot en sameier som følger av sameierforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige sameiere lovbestemt panterett i den aktuelle sameiers seksjon, jf eierseksjonsloven § 25.

#### **§ 20**

##### **Mislighold og fravikelse**

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameierforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Medfører en sameiers oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13.

#### **§ 21**

##### **Lov om eierseksjoner**

Lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr 31 kommer til anvendelse i den utstrekning ikke annet følger av disse vedtekter.

#### **§ 22**

##### **Midlertidig vedtektsbestemmelse**

Inntil boligområdet Rolfsbukta er ferdig utbygget, vil vedtektene for Garasjesameiet inneholde en bestemmelse om utvidede rettigheter for utbygger Rolfsbukta AS eller deres rettsetterfølger til Garasjeeiendommen for å sikre en helhetlig utbygging mv. Marina III Boligsameie vil være bundet av dette i forhold til Garasjesameiet. Marina III Boligsameie er også ellers forpliktet til i utbyggingsfasen å yte nødvendig medvirkning til en helhetlig utbygging i tråd med utbyggers planer.

Overskjøting av de ideelle andelene i Garasjesameiet kan utestå til hele boligområdet Rolfsbukta er ferdig skilt.

Nærværende vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller deres rettsetterfølger. Bestemmelsen bortfaller når første bolig i siste byggetrinn i Rolfsbukta er overlevert, uten behandling i sameiermøtet.



## Husordens- og beboerregler for Marina Sameiene I-III

Vedtatt i sameiermøte 11.03.09

**Boligsameiene Marina I-II-III (Sameiet) har denne visjonen:**

**Marina sameiene skal være et godt sted å bo for sameierne og deres familier.**

Dette betyr bl.a. at:

I. Bygninger og fellesarealer minst skal holde den tekniske og estetiske standard som de hadde ved overtakelse. Denne standarden skal opprettholdes bl.a. ved

- utarbeidelse av en langsiktig, jevnlig oppdatert vedlikeholdsplan
- opparbeidelse av en vedlikeholdsbuffer

II. Sameierne utøver et aktivt eierskap ved å

- engasjere seg i utviklingen av sameiets fellesoppgaver
- bidra til et godt naboskap
- bidra til at husordensreglene etterleves

Husordensreglene skal være et verktøy for oppfyllelsen av denne visjonen.

### 1. Generelt om vedtektene og beboerregler

Av sameiets vedtekter fremgår det at hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av husordensreglene fastsatt av sameiet. Hver sameier har ansvar for å påse at den/de som bebor dennes seksjon, er informert om og overholder husordensreglene.

Generelt gjelder at en seksjon bare kan benyttes til boligformål, se imidlertid pkt. 2.2. Bruk av seksjonen skal ikke medføre unødige eller urimelige ulemper for brukerne av de øvrige seksjoner ved f. eks. støy, lukt eller lignende. Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødige eller urimelige hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

For å sikre best mulig etterlevelse av husordensreglene har sameiere, deres familier og eventuelle leieboere rett til – og de bør – si ifra når det observeres overtredelser av husordensreglene. Mange slike forhold bør kunne løses ved direkte kontakt mellom de berørte beboerne. Saker som kun gjelder én blokk, bør søkes løst i denne blokken.

Eventuelle brudd på beboerreglene forutsettes i første omgang ordnet opp direkte mellom de berørte beboere. Dersom dette ikke fører fram, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre.

### 2. Ro og orden

Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. Leilighetene må ikke brukes til sjanse for andre.

- 2.1 Fra klokken 23.00 til klokken 07.00 må beboerne være særlig hensynfulle slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Husk at mange legger seg tidlig. Husk at



stereoanlegg og surround (film) anlegg med kraftig bass og høylydt tale og musikk på terrassene virker forstyrrende på nabolaget. Ved spesielle situasjoner (selskapeligheter etc.) som en vet kan medføre sjenerende støy, skal naboene varsles om dette.

- 2.2 Musikk-/sangundervisning, dagmammavirksomhet eller annen næringsvirksomhet som kan være til sjenanse for naboer, tillates bare etter skriftlig avtale med styret. Alminnelig hjemmekontor og lignende er tillatt.
- 2.3 Boremaskiner og annet støyende verktøy skal ikke brukes i leilighetene før kl. 08.00 og etter klokken 19.00. På søndager skal slikt verktøy normalt ikke benyttes, i alle fall ikke før kl. 13.00.
- 2.4 Tørking av tøy på terrassene kan bare skje dersom det ikke er til stor sjenanse for naboene eller gir et uestetisk inntrykk fra stier og gangveier. Stativene må være gulvplassert, ikke vegg- eller takmontert.
- 2.5 Teppebanking/tepperisting på terrassene eller andre steder der dette kan sjenere naboer, er ikke tillatt.
- 2.6 Ha omtanke for nabolaget når det benyttes grill på terrassene. Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt.
- 2.7 Mating av fugler fra terrassene eller fellesarealene er ikke tillatt da dette gir forurensning som kan tiltrekke seg rotter og mus. Oppbevar heller ikke mat og avfall slik at mus/rotter/måker tiltrekkes.
- 2.8 Den enkelte beboer har ansvar for at renner og sluk på terrassene ikke tetter seg ved nedbør og under mildværsperioder om vinteren. Hvis så skjer, er vedkommende beboer, i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper, økonomisk ansvarlig for de skader som måtte bli påført egen og/eller naboers leiligheter.
- 2.9 Av hensyn til renhold, vedlikehold og uhindret adkomst til rømningsveier er det ikke tillatt å ha gjenstander/møbler stående i trappene og felles arealene. Oppbevaring av sko, sykler eller andre gjenstander/innretninger i oppgangen er ikke tillatt.
- 2.10 Det blir ikke vasket under dørmatter, rundt sko eller andre gjenstander. Hvis man ønsker at renholdsfirmaet skal vaske området, må det være tomt.
- 2.11 Leker, sportsutstyr, sykler og private eiendeler skal plasseres i bodene, eller på spesielle steder avsatt for formålet, ikke i oppgang eller under trapp.
- 2.12 Beboerne plikter å holde inngangsdører og garasjedører lukket og låst til enhver tid. Hvis man kortvarig har behov for å blokkere en dør i åpen stilling, er det kun tillatt å gjøre dette ved å blokkere dørbladet i gulvplan på håndtaksiden. Bruk kiler. Døren må ikke sperres i åpen stilling ved å stikke en gjenstand i dørsprekken ved hengslene, eller ved bruk av skarpe gjenstander, stener o.l. Det forårsaker kostbare reparasjoner. Armene til dørpumpene må ikke frakobles.



- 2.13 Enhver forurensning/forsøpling av fellesarealer er forbudt. Foreldre har plikt til å rydde fellesarealer etter egne barns aktiviteter. Leketøy som ikke er i bruk, skal oppbevares privat eller på lekeplassene.
- 2.14 Det er forbudt å røyke i innendørs fellesarealer. Det er heller ikke tillatt å kaste sigarettneiper fra terrassene eller på fellesområdene.

### 3 Leilighetene

- 3.1 Den enkelte sameier har ansvaret for det indre vedlikehold av egen leilighet, inkludert innsiden av vinduer, terrassedører og inngangsdør. Skader som måtte oppstå i egen og/eller naboers leiligheter som følge av manglende vedlikehold av f.eks. bad/dusjrom, må dekkes i samsvar med alminnelige erstatningsrettslige prinsipper av den sameier som ikke har overholdt sin vedlikeholdsplikt. Beboerne er ansvarlig for å holde innvendige rør og sluk åpne og i god stand. Baderomssluk bør åpnes og renses to ganger i året, vannlåser under vasker renses ved behov.
- 3.2 Leilighetene må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.
- 3.3. Ventiler på kjøkken og bad/dusjrom må holdes rene og i orden. Ekstra avtrekksvifte må ikke monteres.

### 4. Husdyr

Dyr må passes slik at de ikke er til ulempe for andre.

Det påhviler eierne av husdyr å følge disse reglene slik at vi i størst mulig grad kan unngå irritasjon og konflikter.

- 4.1 Lufting av hunder, katter og andre husdyr må skje under kontroll. Hunder skal holdes i bånd på fellesområdene.
- 4.2 Plener og tunet mellom blokkene skal ikke brukes til fast urineringsplass for husdyr. Lekeplassene samt områdene omkring lekeplassene og inngangspartiene skal skjermes spesielt - av hensyn til hygiene og barnas miljø.
- 4.3 Ekskrementer skal fjernes umiddelbart.

### 5. Bruk av utendørs fellesarealer

Fellessarealene er til glede for alle beboerne i sameiet. Forlat dem derfor i den stand du selv ønsker å finne dem.

- 5.1 Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre deler av sameiets ytre anlegg.
- 5.2 Sjøppel og sigaretter skal ikke kastes på bakken.

### 6. Installasjoner på fasader og i fellesarealer



## 6.1 Generelt om fellesarealer

Sameieren har enerett til bruk av den bruksenhet vedkommende har grunnbokshjemmel til. Dette gjelder den enkelte leilighet. Leilighetene i første etasje i har i tillegg et uteareal direkte rundt leiligheten som inngår i vedkommendes bruksenhet. Terrassene i de andre etasjene har sameierne privat bruksrett til.

De øvrige deler av eiendommen utgjør sameiets fellesareal. Fellesarealene skal være til glede for alle beboerne, og må ikke benyttes til sjenanse for andre eller slik at eiendommens verdi reduseres. Marina-sameiene står ansvarlig for alminnelig vedlikehold av fellesarealene. Installasjoner/tiltak på fellesarealer må vedlikeholdes av den eller de seksjoner som har ønsket installasjonen/tiltaket.

Som fellesareal regnes bl.a. hele bygningskroppen og alle fasader, den konstruksjonsmessige del av terrassene, ganger, trapper og andre fellesrom. **Det innebærer bl.a. at tak, vegger og søyle på terrassene utgjør fellesareal som vedlikeholdes av Sameiet, men av beboer når de er endret på beboers regning.** Håndløper på terrasserekkeverk skal dog vedlikeholdes av den enkelte sameier og må oljes 2 til 3 ganger pr år. Overflatebehandling av terrassehimling kan utføres etter nærmere retningslinjer fra styret. Det vil da i ettertid være den enkelte sameiers ansvar å vedlikeholde denne.

Utgangspunktet er at ethvert tiltak på fellesarealene krever skriftlig godkjenning fra styret. Tiltak kan imidlertid iverksettes dersom det på generelt grunnlag er godkjent gjennom disse husordensreglene eller gjennom generelle retningslinjer gitt av styret. Disse retningslinjene skal meddeles beboerne og være tilgjengelig. For tiltak som ikke er særskilt regulert av husordensreglene eller i styrets retningslinjer, må styrets tillatelse innhentes før tiltaket iverksettes.

## 6.2 Fasadeendringer

Sameiet er ansvarlig for vedlikehold av fellesområder utomhus – inkludert fasade på balkonger. Dette innebærer at beboere må forholde seg til retningslinjer fra styret dersom man ønsker å gjøre endringer som berører fasade, balkonghimling og balkonggulv. Her vil det naturlig nok bli utøvet streng praksis. **Fasadeendringer skal først godkjennes av styret, deretter må det nabovarsles og søkes i kommunen.** Endringer som er ikke er i tråd med retningslinjer og godkjent av kommunen/sameiet må tilbakeføres på beboers regning.

## 6.3 Markiser og utvendige persiener

For å ivareta byggenes arkitektoniske kvaliteter og for sikre et godt helhetsinntrykk, har styrene i Rolfsbukta i fellesskap innhentet arkitektens (Arcasa AS) råd om type, plassering og utseende av solavskjerming.

Det kan monteres:

- **Markiser** på terrassene, farge "skumhvit". Monteres 50 cm fra forkant balkonghimling.
- **Persiener** (utvendige) på vinduene. Lamellene skal ha farge "pearl" (mørk sølvgrå), persiennekassen skal være sort. Innfestinger/skiner i aluminiumsfarge. Det skal monteres 50 mm brede wirestyrte lameller



på frittstående vinduer i fasaden, og 80 mm med førings Skinner på de større vindusfeltene.

- Det frarådes å montere markiser på vinduene. Dersom det gjøres, gjelder det kun de frittstående vinduer i fasaden (ikke de sammensatte vindusfelt).
- **Screen** (utvendig rullegardin) kan eventuelt monteres på mindre og lite vindutsatte vinduer.

De som ønsker å kjøpe markiser / utvendige persiener bes ta kontakt med **Norsol AS**, som kjenner de krav som styret har stilt til produktkvalitet og montasje. Norsol utarbeider pristilbud basert på rammetilbud som styret har innhentet.

**NB:** Dersom annen leverandør velges, gjelder samme krav til materialkvaliteter, farger, plassering og montasjemetode. Styret skal i så fall kontaktes slik at kravene kan formidles i detalj.

Vanninntrengning som følge av boring gjennom fasade er den enkelte sameiers ansvar.

Ved feste av markiser må det tas forholdsregler på grunn av spennkabler i betongen.

#### 6.4 Sideavskjerming på terrasser

Mellom søyle og vegg tillates bruk av canvas duk i samme farge som markisene som vindskjerming.

#### 6.5 Flislegging og tregulv på terrasser

Det tillates å flislegges terrassene. Følgende krav gjelder:

- Flisleggingen må utføres fagmessig med riktig materialbruk for utendørs bruk.
- Det må legges smøremembran mellom betongen og flisene.

Ved legging av tregulv, må man sørge for å holde avrenning og sluk tilgjengelig, slik at disse holdes fri for løv og annet som kan medføre tilstopping.

Vedlikehold av fliser og tregulv er den enkelte sameiers ansvar. Videre er sameieren ansvarlig for eventuelt økt arbeid og økte kostnader ved vedlikehold av fellesarealer i den grad dette er en følge av egen gulvlegging.

#### 6.6 Montering av utstyr på fasade

Det er ikke tillatt å montere gjenstander på utvendig fasadevegg. Bl.a. på grunn av fare for skade på teglsteinen, kan det ikke påregnes godkjenning av slike tiltak.

#### 6.7 Innvendige fellesarealer

Det er ikke anledning til å foreta installasjoner i eller gjøre andre endringer av innvendige fellesarealer uten godkjenning fra styret. Styret kan gi nærmere retningslinjer.

Opphenging av bilder og lignende i forgangene bør unngås da det vanskeliggjør renhold, fordyrer vedlikehold og gjør små ganger enda mindre. Det samme gjelder mindre, løse innretninger, f. eks. blomster og skostativ.



Det kan ikke påregnes at det vaskes under eller rundt innretninger som er satt opp i gangene.

## 7. Avfall

- 7.1 Avfall skal sorteres og kastes på en forsvarlig måte. Husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig inn i plastposer. Posene skal knyttes igjen for å hindre lukt og tilgrising av sjakter og avfallsrom. Det må ikke hensettes gjenstander og avfall i søppelrommet. Beboerne er ansvarlig for å pakke og sortere avfallet riktig slik at det ikke tilstopper sjaktene eller skaper skitt og lukt
- 7.2 Glass og metall skal kastes i glass- og metallsjakt som er plassert ved lekeplassen bak Pollen bygget.
- 7.3 I avfallsrommene er det egne sjakter for papp/papir og plast/isopor. **Når man kaster kartonger og pappesker, skal disse "flates" for å ta minst mulig plass og rives opp i små deler.** Plastposer og isopor skal ikke følge med i kassene for papir, men kastes i eget løp. Større papp og papir deler kan kastes ved miljøcontainerene ved Meny butikken.
- 7.4 I klosettene må det ikke kastes noe som kan medføre tilstopping. Det skal ikke kastes annet papir enn toalettpapir i klosettene.

## 8. Bil- og motorsykkeltkjøring

Bil- og moped/motorsykkeltkjøring på gangveier og tun er av sikkerhetsmessige og miljømessige grunner ikke tillatt, med unntak av nødvendig vare- og sykefrakt. Beboerne plikter å instruere leverandører, håndverkere, drosjesjåfører og andre om gjeldende regler.

- 8.1 Tomgangskjøring forbudt, fordi den mekaniske ventilasjonen alltid suger inn luft.
- 8.2 Skilting for ferdsel på området skal respekteres.
- 8.3 All kjøring på området skal skje med spesiell aktsomhet. Fartsgrensen på 5 km/t skal overholdes.
- 8.4 Kjøring på gressplener og stier, herunder på plenene bak øvre blokker, er forbudt. Disse er ikke dimensjonert for bilkjøring. Skader på plen og granitt som skyldes slik kjøring, vil bli belastet den ansvarlige.

## 9. Parkering

Beboerne plikter å overholde parkeringsbestemmelsene og underrette besøkende om disse.

Eventuell kortvarig stopp andre steder på område, herunder stopp utenom oppmerkede plasser i garasjene, er kun tillatt ved nødvendig syke- og varetransport, og maksimalt i 10 minutter uten aktivitet ved kjøretøyet.



- 9.1 Alle parkeringsplasser på begge sider av Rolfstangveien 12 kan benyttes av gjester. Beboere skal ikke parkere på gjesteplassene bortsett fra ved kortvarig av- og pålasting eller av- og påstigning.
- 9.2 Dersom sameiermøtet har besluttet at området skal kontrolleres av et parkeringsselskap, plikter beboere og gjester å følge parkeringsselskapets til enhver tid gjeldende regler for parkering og kontroll som er godkjent av sameiets styre. Disse reglene skal meddeles alle beboere skriftlig.
- 9.3 Sykler skal kun hensettes i sykkelstativer eller i egne garasjer/boder. Brukere av sykkelstativene plikter å fjerne syklene om vinteren av hensyn til snøryddingen. Sameiet har ikke ansvar for skader på sykler som ikke er fjernet. Kjøreveien langs blokkene må holdes åpen av hensyn til adkomst for syketransport, søppeltømming og brannbiler.

## 10. Heiser

Heisene vil normalt fungere uten problemer, men ved feilaktig bruk vil risikoen for feil og skader øke. For å redusere denne risikoen, er det viktig at følgende retningslinjer følges:

- 10.1 Blokkering av heisdører ved inn- og utlasting av varer bør unngås. Gjentatte og langvarige blokkeringer av heisdørene kan føre til at heisen slutter å fungere.
- 10.2 Ved bruk av heis under flytting må ikke heisen reserveres ved blokkering av døren i åpen posisjon.

## 11. Sikkerhet

### 11.1 Adgangskontroll

Alle dører inn til bygningene er sikret med låser som bare kan åpnes med systemnøkler som er kvittert ut til personer etter behov og med avtalte rettigheter.

Beboerne må ha et bevisst forhold til hvem som slippes inn når det ringer på dørklokken ved inngangsdørene. Uvedkommende skal ikke gis adgang til blokkene eller garasjeanleggene. Det skal utvises påpasselighet ved inn- og utkjøring fra garasjene.

Utgangsdører må ikke åpnes ved å dra i nøkkelen. Dette ødelegger låssylinderen. Bruk derfor håndtaket på døren til å åpne døren.

### 11.2 Alarmanlegg og brannsikkerhet

Sameiet blir tilknyttet et brannvarslingsanlegg. Leilighetene skal evakueres når brannalarmen går. Alle skal forlate leilighetene, varsle nærmeste naboer og raskest mulig komme seg ut av bygningen. Når man er ute, er det viktig å forvise seg om at ingen personer befinner seg i bygningen.

De runde alarmsensorene som er montert i taket i hver leilighet, skal ikke skrus fra hverandre. Alarmsensorene montert i gangen i hver leilighet utløser hovedbrannalarm og vil gjøre at alarmen går i samtlige leiligheter



Se for øvrig oversikt i Huseier håndbok over hvordan de forskjellige alarmsystemene fungerer.

### 11.3 Boder i garasjene

Alle leiligheter er tildelt boder i garasjen. Gjenstander eller varer som er lett bedervelige, eller som kan forårsake utvikling av sopp eller råte under de temperatur- og fuktighetsforhold som råder i garasjene, skal ikke oppbevares i bodene. Mat som kan tiltrekke mus og rotter skal oppbevares i tette stål/plastkasser.

Aktiviteter som medfører bruk av åpen ild eller som utvikler røyk, må ikke foregå da dette kan utløse brannalarmen.

Det er forbudt å oppbevare eksplosiver og gasser under trykk i bodene. Oppbevaring av brannfarlige væsker, slik som bensin, må begrenses mest mulig.

Inngangsdøren fra gangen til bodene skal til enhver tid holdes låst for best mulig å sikre området mot uvedkommende.

## 12. Skader og melding om skader

- 12.1 Beboere plikter etter alminnelige erstatningsregler å erstatte skader som påføres fellesarealer (så som garasjeporter, lyktestolper, trappeoppganger, heiser, dører, inngangsparti, plener etc.). Det samme gjelder utgifter til nødvendig opprydning i ganger, garasjer og avfallsrom.
- 12.2 Skader som eier/beboer av leilighet anser å være av en art som faller inn under Sameiets ansvar, skal meddeles styret som vil behandle saken. I slikt tilfelle skal ikke leilighetens eier/beboer henvende seg direkte til leverandør eller håndverker. Hvis eier/beboer likevel velger å ta slik direkte kontakt, vil han kunne pålegges å måtte dekke eventuelle merkostnader.
- 12.3 Ved annen skade, eller for arbeider innenfor leilighetens vegger, står den enkelte eier/beboer fritt dersom de ønsker å kjøpe eksterne tjenester. Rør, elektriske installasjoner og peiser skal kun repareres av personell som er autorisert for utførelsen i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- 12.4 Skader på lekeapparater og andre gjenstander på fellesarealer meldes til styret.
- 12.5 Sameiet er ikke ansvarlig for skader på eller tap av eiendeler som befinner seg på sameiets felles områder.

## 13. Endring av husordensreglene

- 13.1 Endring av husordensreglene vedtas av sameiermøtet med alminnelig flertall.
- 13.2 For forhold som ikke er særskilt regulert i husordensreglene, kan styret gi instruksjoner som sameierne plikter å forholde seg til.



**14. Etterlevelse av husordensreglene**

- 14.1 For å sikre best mulig etterlevelse av husordensreglene, bør alle - både sameiere, deres familier og eventuelle leietakere - ta opp overtredelser av husordensreglene når dette observeres, se pkt. 1.
- 14.2 Ved urimelig husbråk skal politiet, og ikke styret, kontaktes.
- 14.3 Ved overtredelser av husordensreglene kan styret gi skriftlig advarsel og/eller pålegg om retting og/eller tilbakeføring av ulovlig utførte arbeider. Denne bestemmelsen innskrenker ikke styrets mulighet til å benytte sanksjonsmuligheter fastsatt i eierseksjonsloven og i sameiets vedtekter.

*Fornebu 05.02.2009  
Styret i sameiene Marina I-III*



**STEMMESEDDEL 1**

**STEMMESEDDEL 2**

**STEMMESEDDEL 3**

**STEMMESEDDEL 4**

**STEMMESEDDEL 5**

**STEMMESEDDEL 6**

**STEMMESEDDEL 7**

**STEMMESEDDEL 8**



### FORRETNINGSFØRERS OPPGAVER

- kreve inn felleskostnader, føre kontroll med innbetalingene, foreta purringer og inkasso av eventuelle restanser
- utarbeide ligningsdata til eierne
- foreta en betryggende forvaltning av selskapets likvide midler
- utføre løpende regnskapsførsel og fremme forslag til årsregnskap og årsberetning
- fremme forslag til budsjetter
- bistå selskapets styre med råd og tilrettelegging av årsmøtet
- delta i styremøter etter avtale og følge opp vedtak i styremøter/årsmøte i henhold til forretningsførerkontrakten
- registrere overdragelse av boliger og påse at selskapets regler blir fulgt
- forestå beregning og utbetaling av lønn til selskapets ansatte, f.eks. vaktmester
- oversende nødvendige oppgaver til myndighetene

OBOS Eiendomsforvaltning AS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører.



**OBOS Eiendomsforvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon 22 86 59 99  
Telefaks 22 86 59 76  
www.obos.no  
E-post: oef@obos.no

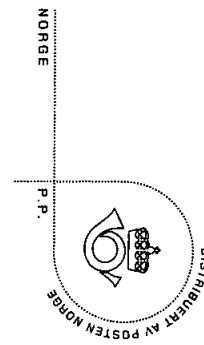
**OBOS Eiendomsforvaltning AS Avd. Follo**

Postboks 107  
1401 Ski  
Telefon: 02333  
www.obos.no  
E-post: oef@obos.no

**OBOS Eiendomsforvaltning AS avd. Trondheim**

Postboks 5666 Sluppen  
7484 Trondheim  
Telefon: 73 80 66 01  
Telefaks: 73 80 66 85  
www.obos.no  
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.





# Sameiermøte 2014

Innkalling  
Årsberetning  
Regnskap

nr.: 5856  
Marina III Boligsameie



### STYRETS OPPGAVER

- styret skal lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- treffe vedtak i alle saker med mindre beslutningsmyndigheten gjennom lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- behandle budsjett og foreta nødvendige reguleringer av felleskostnader
- anwise fakturaer til betaling
- treffe beslutninger om bruk av midler til vedlikehold og bomiljøtiltak
- behandle overdragelser og utleie/bruksoverlating i henhold til selskapets vedtekter
- behandle klagesaker
- avholde styremøter iht. lovbestemmelser og forøvrig etter behov
- føre protokoll fra styremøter

Henvendelser fra beboerne om boligen skal som hovedregel rettes direkte til styret i selskapet.

Unntak fra dette er:

- forsikringssaker vedrørende boligen (ikke innbo)
- spørsmål om felleskostnader og innbetalinger

I disse tilfellene kan henvendelse rettes direkte til OBOS Eiendomsforvaltning AS.



## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom De benytter Dem av denne retten,  
må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eiers underskrift)

.....  
(Dato)



## **Til seksjonseierne i Marina III Boligsameie**

Velkommen til sameiermøte.

Innkallingen inneholder sameiets årsberetning og regnskap for 2013. Styret håper du leser nøye igjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på sameiermøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte ditt bomiljø i det kommende året.

Hvem kan delta på sameiermøtet?

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være tilstede og til å uttale seg. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig.

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



## Innkalling til ordinært sameiermøte 2014

Ordinært sameiermøte i Marina III Boligsameie avholdes onsdag 23.04.2014 kl. 18:00 i auditorium C på Hundsund Grendesenter, Snarøyveien 81.

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Opptak av navnefortegnelse
- C) Valg av referent og en seksjonseier til å underskrive protokollen
- D) Spørsmål om møtet er lovlig kalt inn

### 2. ÅRSBERETNING FOR 2013

### 3. ÅRSREGNSKAP FOR 2013

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Avsetning til vedlikeholdsfond. Forslag fra Haakon Karlsen i Marina I.
  - B) Avtale med vaktmester om fornyet beplantning. Forslag fra Børresen i Marina II.
  - C) Avtale med vaktmester om vanning. Forslag fra Børresen i Marina II.
  - D) Maling av vegg ute på balkong. Forslag fra Børresen i Marina II.
  - E) Etablering av FDV plan. Forslag fra Styret.
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 26.03.2014  
Styret i Marina III Boligsameie

Jon Erik Høgberg/s/    Egil Eide/s/    Anne-Sofie Halvorsen/s/

Stein Rohde-Hanssen/s/    Otto Vidhammer /s/



## ARSBERETNING FOR 2013

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære sameiermøte har sameiets tillitsvalgte vært følgende:

### Styret

Leder	Jon Erik Høgberg	Rolfsbukta 14
Styremedlem	Egil Eide	Rolfsbukta 16
Styremedlem	Anne-Sofie Halvorsen	Rolfsbukta 18
Styremedlem	Stein Rohde-Hanssen	Rolfsbukta 16
Styremedlem	Otto Vidhammer	Rolfsbukta 16
Varamedlem	Rasmus Bugge	Rolfsbukta 14
Varamedlem	Christian Jean-Hansen	Rolfsbukta 18

### Valgkomiteen

Siri Christensen	Rolfsbukta 16
Dag Hjarrand	Rolfsbukta 18
Anita Solheim	Rolfsbukta 14

Styrets medlemmer består i dag av 1 kvinne og 4 menn. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om sameiet

Sameiet består av 15 seksjoner. Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992781289, ligger i Bærum kommune og har adresse Rolfsbukta 14.

Gårds- og bruksnummer: 41 – 831.

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

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Sameiet har ingen ansatte.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad. Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets beretning til årsmøtet for Marina sameiene

*Styret har i perioden jobbet for å realisere Marina-sameienes visjon:  
Marinasameiene skal være et godt sted å bo for sameierne og deres familier.*

Det har i perioden fra siste ekstraordinære årsmøte i april 2013 til april 2014 vært avholdt syv styremøter, fem styremøter i 2013 og to styremøter i 2014.

Det har vært spesielt arbeidet med:

- å saksbehandle pågående og nye reklamasjoner
- informasjon til beboere, blant annet etablering av nytt nettsted
- HMS-saker
- plan & reguleringssaker i nabolaget
- å behandle beboer-innspill
- utvikle styrearbeidet med opprettelse av et digitalt arkiv for leverandøravtaler, styredokumenter, korrespondanse og dialog med beboere, og med eksterne interessenter
- økonomi- og budsjettarbeid med mer.

Ekstraordinært årsmøtet ble avholdt fire uker etter det ordinære årsmøtet 2013 fordi to av styrets medlemmer inkludert styrets leder, uten varsel, dessverre valgte å trekke seg fra sine verv på det ordinære årsmøtet. Valgkomiteen, gjenværende styre- og varamedlemmer og årsmøtet gjorde en god jobb på bakgrunn av den oppståtte situasjonen, og samarbeidet godt for å etablere et nytt styre, nå med totalt fem styre- og to varamedlemmer.

### **www.styrommet.net**

Det har vært viktig å sørge for at styrets arbeid og dokumenter er lett tilgjengelig også for de som i fremtiden skal videreføre styrearbeid innenfor de ulike ansvarsområder. Styret har derfor digitalisert de aller fleste dokumenter og avtaler, og lagret disse på OBOS sin portal for boligselskaper "[www.styrommet.net](http://www.styrommet.net)". Vi har også etablert en mailadresse "[marina3@styrommet.net](mailto:marina3@styrommet.net)" som den primære kommunikasjonskanal med beboere og eksterne, slik at vi har en historikk på digital dialog, og ikke i like stor grad er avhengig av hvert enkelt styremedlem sin private e-post adresse og egen pc.

Før hvert styremøte har vi hatt en aktiv dialog via mail, muntlig dialog, og via sameiets nettside, der vi har oppfordret beboere til å melde inn saker de ønsker saksbehandlet. Alle innspill har vært fulgt opp, og styret har informert i etterkant av hvert styremøte om særlige saker som ble saksbehandlet, beslutninger og hva som skal bearbeides videre.

Det har vært et godt arbeidsmiljø i styret, alle har bidratt sosialt og faglig og løst våre felles oppgaver på en utmerket måte. To av styrets medlemmer har deltatt på obligatorisk HMS-kurs i regi av OBOS. Vi avsluttet styrearbeid 2013 med en felles hyggelig styremiddag sammen med styret i Tangen Sameiene i desember 2013.

### **Nye nettsider/informasjon til beboerne**

Styret etablerte sommeren 2013 en nettside for Marinasameiene; [www.marina123.no](http://www.marina123.no), som har blitt positivt mottatt av beboerne. Styret kan der formidle nyheter på en effektiv måte og har oppdatert med nyheter fortløpende de siste månedene. Ved behov har styret også informert via oppslagstavlene, for å sikre at alle får med seg viktig informasjon, også de som av ulike årsaker ikke har nettilgang. Vi minner i denne sammenheng om at det er viktig at beboerne benytter nettsiden for å få rask informasjon om det som skjer i sameiet.

### **Kostnader ved styrearbeid**

Det utbetales honorar til styret på totalt kr 115 000,- for de tre Marinasameiene. Dette fordeles med kr 11 500,- i honorar til hvert styre- og varamedlem og kr 46 000,- til styreleder.



I tillegg kommer en styremiddag sammen med Tangen-styret og kostnader til julehilsen, totalt ca kr 1000,- pr medlem av styret. Alle styremøter arrangeres privat hos styreleder uten kostnad for sameiene.

### **Styrets rutiner for behandling av restanser.**

Vi har regelmessige møter med utbygger v/Rolfsbukta AS (som eies av OBOS Fornebulandet AS), og får utbedret en og en sak. Av større reklamasjonssaker som gjenstår er den endelige løsningen på problemer med avflassing av trespiler på alle fasader, og varmeanlegg i leiligheter.

### **Spørreundersøkelse**

Styret gjennomførte en spørreundersøkelse i juni 2013 blant alle beboere for å kartlegge hvilke områder som var viktigst at styret jobbet med. **Det var svært god respons, over 80 prosent svarte på skjemaet.** Følgende saker ble prioritert basert på svarprosent, kommentarer og alvorlighetsgrad:

#### **Varmeanlegg i leiligheter**

Mange beboere sliter med et varmeanlegg som ikke fungerer forutsigbart og/eller er vanskelig å betjene. Styret har foretatt en reklamasjon fordi det fremdeles er vesentlig mangler i anleggene. Til informasjon: Den 14. og 28. i hver måned skal det være en varmegjennomstrømming i alle leiligheter. Dette styres sentralt og skal pågå i 2-3 timer. Hensikten med dette er for å sikre at aktuatorene (automatiske ventiler) ikke gror fast i nedre posisjon.

#### **Beplantning**

Rolfsbukta AS har skiftet store deler av buskene høsten 2013. Rolfsbukta AS og styret følger opp i mai / juni 2014 for å se om dette er vellykket. Det er i tillegg lagt ut dryppslanger i noen av de mest beskyttede områder. Det er grunn til å tro at vekstforhold med manglende jordsmonn, begrenset sollys og regn, bidrar til å buskene ikke fremstår så grønne og sunne som er intensjonen.

#### **Reklamasjoner på vinduer**

Vanninntrenging i noen av vinduene til leilighetene er blitt utbedret fortløpende i 2013, etter reklamasjon fra direkte fra berørte beboere.

**Trespilene** i fasadene. Reklamasjon er akseptert av OBOS. Det ventes en avklaring på denne saken i løpet av 2014.

#### **Retningslinjer for bruk av bryggen**

Vi har dialog med Huseierforeningen, Rolfsbukta AS og Bærum Kommune for å sikre at det utarbeides tydelige retningslinjer for bruk av bryggen, både båtplasser og opphold og ferdsel.

#### **Belysning, utvendig, på bryggen og innvendig i fellesarealer**

Alle defekte lyskilder i innvendig fellesarealer, utvendig i gågaten og på bryggen er pr januar 2014 reparert av Rolfsbukta AS og fungerer som de skal. Nå håper vi det bare er lyspærer som må skiftes ved behov.

#### **Ventilasjon i fellesarealer**

Det har tidvis vært dårlig med ventilasjonsfunksjon i innvendig fellesarealer, spesielt i Marina 1. Vår leverandør har gjort grep, men dette fungerer fremdeles ikke tilfredstillende. vi følger opp dette spesielt. Vi ber beboere gi styret tilbakemelding på [marina3@styrerommet.net](mailto:marina3@styrerommet.net) om det oppstår dårlig funksjon igjen.



## **Himling på balkonger**

Flere av himlingene på balkonger/ terrasser preges av at det vi mener ikke er skikkelig drenering på balkonggulvet over, regnvann/snøsmelting renner rett igjennom gulvet som resulterer i vannmerker og flassing av maling i himling under. Rolfsbukta AS har to ganger utbedret de synlige konsekvenser av dette ved å male himlinger, men årsakene er ikke utbedret, så problemet vil oppstå igjen. Det er også lekkasje mellom betong og metallrammen som må tettes. Reklamasjon på denne mangelen er ikke godkjent av Rolfsbukta AS. Tangen sameiene har samme konstruksjon og valgte å ikke behandle himlingene for å slippe dette gjentakende behovet for behandling.

## **Defekte varmekabler utenfor inngangspartier**

Dette følges opp etter avtale av Garasjestyret, prosess pågår våren 2014 for å få orden på denne mangelen.

## **Bomiljøet**

Miljøet ansees som godt og aktivt i Marinasameiene, det er en fin blanding av unge, eldre, småbarn og pensjonister, nyinnflyttede og de som har bodd her siden anlegget var nytt i 2008. Marinasameiene er lokalisert i en "gågate" uten gjennomgangstrafikk. Beboere er generelt flinke til å respektere behov for ro og orden og begrenser biltrafikk / motortrafikk innenfor bommen til et absolutt minimum, og da spesielt i forbindelse med inn og utflytting fra leiligheter.

Vinterstid har beboere nå vært flinkere til å rydde vekk sykler fra sykkelstativ og hensatt disse innendørs slik at det kan måkes uten problemer. Hensetting av private saker i innvendig fellesarealer (ganger, trapper) har etter hvert blitt begrenset til akebrett og barnevogn under trapp i første etasje.

Det ble gjennomført en svært vellykket dugnad våren 2013, med godt oppmøte og samarbeid med beboere i Tangen-sameiene.

Julen 2013 fikk vi også et stort og flott juletre i enden av gågaten. Dette ble et veldig populært tiltak, og i et bra samarbeid med beboere i Marina- og Tangen-sameiene fikk vi både julelystening, musikk og servering av gløgg 1.søndag i advent.

## **Husleien**

På grunn av betydelig økning i kommunale avgifter for 2014 (10%) økning i forsikring på 6-7%, og generell prisøkning fra alle leverandører med mer enn 4%, øker felleskostnader med 7% for 2014 i forhold til 2013.

## **Huseierforeningen**

Styret har gjennom perioden hatt bra dialog med Huseierforening og Rolfsbukta AS / Fornebu Utvikling AS – begge nå eid av OBOS. Et av Marina-styrets medlemmer er også blitt innvalgt i Huseierforeningen og på den måten sikrer at Marinasameienes interesser og innsikt i utvikling og forvaltning av felles saker i Rolfsbukta blir vel ivaretatt.

## **Gassavregning**

Det har gjennom høsten 2013 fremkommet betydelig avvik og feil i gassavregning for mange beboere. Styret har engasjert seg i saken med Huseierforeningen og påvirket slik at det nå utvikles en ny leveransmodell, inkl. leveranse av gassavlesning av målere, fakturering av forbruk, ellersyn av felles og individuell infrastruktur for gassanlegget. Det antas et ny leveransmodell blir implementert i første halvår 2014. På basis av vedtak i Huseierforeningen vil Styret informere om hvordan og når dette vil påvirke hver enkelt beboer som har gassinstallasjoner / forbruk.



## **Samarbeid med øvrige sameiene**

Styret mener det er viktig å utvikle et godt og konstruktivt samarbeid med øvrige sameiene i Rolfsbukta-området. Om noen år vil det sannsynligvis være behov for at sameiene overtar ansvar alle felles tjenester og fellesarealer som i dag håndteres av Huseierforeningen.

Vi samarbeider faglig og sosiale godt med både Tangen sameiene, og Garasjestyret for felles garasjeanlegget for Tangen-sameiene og Marina-sameiene. De øvrige sameiene har det vært god dialog med, både i forbindelse med mulige likeartede reklamasjoner og reguleringsaker.

## **HMS**

På bakgrunn av flere falske brannvarslinger i perioden er det et behov for å inngå en serviceavtale og kontroll av varslingsanlegget. Fordi Tangen og Marina har felles anlegg for dette, har styrene besluttet at det etableres en felles serviceavtale som sikrer oss et velfungerende brannvarslingsanlegg.

I november 2013 oppdaget en av beboere en alvorlig gasslekkasje i koblingsskapet utenfor første etasje i Marina II-anlegget. Det gikk bra med beboere i nærmeste leiligheter, og feilen ble utbedret umiddelbart. Styret ser svært alvorlig på dette, og har engasjert seg i saken og bedt om en redegjørelse fra involverte leverandører for å bidra til at dette ikke skal kunne skje igjen.

Vi har innledet dialog med Scandic-hotellet for å sikre en reduksjon av sjenerende støy på sommerstid når de arrangerer utendørs selskaper og andre events. Vi håper vi på denne måten blir hørt slik at det for sommeren 2014 skal bli mindre støy. Vi har også mottatt informasjon om arrangementer på Telenor Arena i 2014, som tidvis vil kunne skape trafikale problemer. En oversikt over relevante arrangementer på Scandic og Telenor Arena blir publisert på "[marina123.no](http://marina123.no)".

## **FDV-plan**

Det er et behov for å etablere en forvaltning-, drift- og vedlikeholds (FDV) plan for alle utvendig og innvendig fellesarealer. Reklamasjoner er løpende blitt utbedret av utbygger og sameiene må i fremtiden ta sikte på håndtere vedlikehold i egen regi. På årsmøtet 2014 presenteres et forslag til vedtak for en FDV-prosess som skal sikre at anleggene blir tidsriktig forvaltet, driftet og vedlikeholdt de neste 20 årene.

## **Utvendig vedlikehold av østfasaden Marina 1.**

Det er bekreftet av de som har satt inn vindu på øst-fasadene av Marina I-bygget, at de for sin egen regning skal bidra til at fasaden ser helhetlig ut fargemessig. Styret har minnet om dette i 2013. Utbedringsarbeidene er ennå ikke gjennomført. Styret forventer at dette utføres i løpet av 2014 slik vedtaket fra årsmøtet 2013 tilsier.

## **Generelt vedlikehold av fasadene på Marina 1, 2 og 3**

Styret har besluttet at vi ikke skal behandle de slemmede fasadene i 2014, men avvente til trespilene er utbedret, og til vi har fått etablert en FVD plan for innvendig og utvendig fellesarealer. Et vedlikehold som vask / maling av fasadene vil styret vurdere å avvente med til Kanalen 3 og 4, Rolfstangveien 30 og tilhørende utenomhus arealer er ferdigstilt, for å sikre at støv fra byggearbeider ikke skaper skitt på nymalte/nyvaskede fasader (antatt i 2016).

Den slemmede del av fasadene på Marina-byggene er i avtale av 13.12.2010 mellom Rolfsbukta AS og Sameiene i Rolfsbukta blitt kompensert av Fornebu Utvikling AS ved et forlik med en engangskompensasjon på kr 350 000,- (samlet for de 3 sameiene), inkludert forlengelse av reklamasjonsfristen på tre år. Vedlikehold av de slemmede fasader vil inngå som en del av FDV planen ( om denne blir godkjent anskaffet på årsmøtet).

## **Plan-, miljø- og reguleringsaker i nabolaget**

Styret har vært godt involvert i plansakene i nabolaget:



- Utvikling av siste byggetrinn i Rolfsbukta; Kanalen 3 og 4  
Sammen med mange av sameiene engasjerte Styret seg for å redusere sjenanse fra disse byggene for de allerede etablerte byggene, spesielt Pollen 1 og 2. Resultat av vårt samlede engasjement var veldig gode, og de fleste av våre forslag blir vel ivaretatt (volum, og flytte byggene noe inn fra kanalen for å opprettholde utsikt til sjøen mot øst).
- Utvikling av Rolfstangveien 30 (tidligere Widerøbygget)  
Sammen med øvrige sameiene i Rolfsbukta og spesielt Bølgen og Tangen, har vi engasjert oss med politikere og formannskap. Planene for utviklingen inkluderer høy innplassering i terrenget, både av garasje og leilighetsblokker. Politikere har godkjent utbyggers søknad uten å hensynta våre innspill. Vi har besluttet å anke dette til Fylkesmannen.
- Utvikling av Rolfstangen og Rolfstangen Nord  
Bærum Kommune har iverksatt plan-saken for hele området vårt, inklusive Sjøflyhavna, og badeområdene på Rolfstangen, men uten å ta hensyn til eventuelle ideer om en stor Marina til 400-700 fritidsbåter. Styret har fulgt opp denne saken med å sende vårt konstruktive innspill til regulerende myndighet.
- Rolfstangen, området brukt av Seilbrett-klubben og kajakkpadlere.  
Seilbrettklubben ønsker å utvide bruken av området, blant annet å etablere større grad av parkering slik at biltrafikk bak Tangen-byggene blir enda mer forstyrrende. Styret har engasjert seg i saken, og må få begrenset disse ambisjonene.

#### **Fokus-områder for neste styre-periode, april 2014 til mars 2015**

Styret har besluttet følgende fokus for neste periode.

- HMS oppfølgings-arbeid, spesielt med hensyn til å etablere serviceavtale for brannvarslingssystemer og iverksette tiltak for å begrense mulighet for fremtidige gasslekkasjer.
- Følge opp reklamasjoner som bla; Trespiler i fasader, busker, gelender/overliggere på terrasser, lekkasjer på terrasser, varmeanlegg i leiligheter, defekte varmekabler utenfor inngangspartier.
- Styret vurderer å digitalisere beboermappen med spesielt vekt på bruksanvisninger og kontaktinformasjon til serviceleverandører. Dette blir eventuelt gjennomført i 2014.
- Anskaffe og implementere FDV plan, hvis årsmøtet 2014 vedtar anskaffelse av dette. På den måten sikrer vi at våre eiendommer opprettholder sin attraktivitet og kvalitet.
- Følge opp og påvirke plan-, miljø-, og reguleringsaker i nabolaget i de beste interesser for Marina-sameiene og beboere.
- Sikre fortsatt god kommunikasjon mellom beboere og Styret, slik at alle føler seg vel ivaretatt og inkludert i utviklingen av vårt gode miljø.
- Økonomi- og leverandør oppfølging, og vurdere tiltak som kan redusere våre felleskostnader, og / eller øke kvalitet på leveranser og tjenester I dette ligger også å utvikle et enda tettere samarbeid mellom Tangen, Garasjesameiet, Huseierforeningen og de øvrige sameiene i Rolfsbukta området.

Rolfsbukta, 2014-03-26

Styret for Marina - Boligsameiene

Jon Erik Høgberg/s/ Egil Eide/s/ Anne-Sofie Halvorsen/s/

Stein Rohde-Hanssen/s/ Otto Vidhammer/s/



### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2013**

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsberetningens punkt om budsjett for 2014.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2013 er satt opp under denne forutsetning.

#### **Inntekter**

Innkrevde felleskostnader i 2013 var til sammen kr 498 096,-, og dette stemmer med budsjett.

Andre inntekter på kr 27 247,- gjelder et beløp for erstatning skade som ble utgiftsført i 2012.

#### **Kostnader**

Driftskostnadene i 2013 var på kr 500 716,-, mot budsjettert kr 524 687,-.

#### **Resultat**

Årets resultat på kr 47 245,- foreslås overført til egenkapital.

#### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2013.**

Arbeidskapital er sameiets tilgjengelige midler, og er en vesentlig størrelse knyttet til sameiets økonomi. Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler. Sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2013 er kr 224 955,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene og notene i regnskapet.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2013 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

### **KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2014**

Til orientering for sameiermøtet legger styret fram budsjettet for 2014. Tallene er vist som egen kolonne til høyre i resultatoppstillingen.

#### **Kommunale avgifter i Bærum kommune**

Vann- og avløpsavgiften og feieravgiften øker med 10 %, mens renovasjonsavgiften øker med 4,5 %.

#### **Energikostnader**

Energikostnadene har historisk sett vært variable og vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med samme energikostnader som for 2013.

#### **Forsikring**

Forsikringspremien for 2014 har økt med kr 1 850,-. Premieendringen reflekterer byggekostnadsindeksen som har økt med 1,0 %, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på sameiets skadehistorikk.



**Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2014)**

Driftskonto:	0,35 % for alle innskudd
Sparekonto:	3,30 % for innskudd under kr 500 000
	3,35 % for innskudd fra kr 500 000 til kr 2 000 000
	3,40 % for innskudd over kr 2 000 000

**Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2014.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2014. I tillegg økes kabel tv med kr 11,- pr måned.

I budsjettet er det tatt hensyn til de forhold som er nevnt foran. For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Oslo, 26.03.2014  
Styret i Marina III Boligsameie

Jon Erik Høgberg/s/    Egil Eide/s/    Anne-Sofie Halvorsen/s/

Stein Rohde-Hanssen/s/    Otto Vidhammer/s/



Tlf : 23 11 91 00  
Fax: 23 11 91 01  
www.bdo.no

Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

Til sameiermøtet i Marina III Boligsameie

## Revisors beretning

### Uttalelse om årsregnskapet

Vi har revidert årsregnskapet for Mariana III Boligsameie, som viser et overskudd på kr 47 245. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2013, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen, og en beskrivelse av vesentlige anvendte regnskapsprinsipper og andre noteopplysninger.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge, og for slik intern kontroll som styret og forretningsfører finner nødvendig for å muliggjøre utarbeidelsen av et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller feil.

### Revisors oppgaver og plikter

Vår oppgave er å gi uttrykk for en mening om dette årsregnskapet på bakgrunn av vår revisjon. Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder International Standards on Auditing. Revisjonsstandardene krever at vi etterlever etiske krav og planlegger og gjennomfører revisjonen for å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon.

En revisjon innebærer utførelse av handlinger for å innhente revisjonsbevis for beløpene og opplysningene i årsregnskapet. De valgte handlingene avhenger av revisors skjønn, herunder vurderingen av risikoene for at årsregnskapet inneholder vesentlig feilinformasjon, enten det skyldes misligheter eller feil. Ved en slik risikovurdering tar revisor hensyn til den interne kontrollen som er relevant for sameiets utarbeidelse av et årsregnskap som gir et rettviseende bilde. Formålet er å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll. En revisjon omfatter også en vurdering av om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene utarbeidet av ledelsen er rimelige, samt en vurdering av den samlede presentasjonen av årsregnskapet.

Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Konklusjon

Etter vår mening er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av den finansielle stillingen til Mariana III Boligsameie per 31. desember 2013, og av resultater for regnskapsåret som ble avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.



*Andre forhold*

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Uttalelse om øvrige forhold**

*Konklusjon om årsberetningen*

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

*Konklusjon om registrering og dokumentasjon*

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

Oslo, 31. mars 2014

**BDO AS**

Merete O. Sandsnes  
Statsautorisert revisor