



Årsmøte 2022

Marienfyrd Hus C1 Eierseksjons

Digitalt årsmøte avholdes 7. mars - 14. mars 2022

Velkommen til årsmøte i Marienfryd Hus C1 Eierseksjons

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. mars kl. 09:00 og lukker 14. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7262>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Konstituering
2. Valg av protokollvitne
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Styrehonorar for 2022
6. Individuelle vannmålere
7. Endring av vedtekter
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Marienfryd Hus C1 Eierseksjons

Sak 1

Konstituering

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Da årsmøtet avholdes digitalt uten samtidig deltagelse må punktet valg av møteleder utgå. Tilsvarende gjelder for godkjenning av de stemmeberettigede. Protokoll blir etablert av den digitale årsmøte applikasjon fra OBOS.

Styrets innstilling

Styret foreslår at møteinnkalling godkjennes

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av protokollvitne

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av en sameier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling

Hilde Olsen (H0305) velges som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Hilde Olsen (H0305) velges som protokollvitne

Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

Styrets innstilling

Styret foreslår at Årsrapport og årsregnskap godkjennes slik det er fremlagt.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes slik det er fremlagt.

Vedlegg

1. 7262 Årsrapport C1 for 2021.pdf

Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 70 000,- i tråd med sameiets budsjett for 2021.

Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000,-

Sak 5

Styrehonorar for 2022

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styrets honorar foreslås økt til kr 80 000,-, slik det fremgår av budsjett for 2022.

Dette begrunnes med vurdering mot sammenlignbare sameier, samt nabo sameier på Marienfryd. Styret viser også til OBOS analyse av 3300 boligselskap, publisert av: *Henrik Sørli*, *Bolig og Miljø nr. 6. 2020*

Styrets innstilling

Styrets honorar foreslås økt til kr 80 000,- for 2022

Forslag til vedtak

Styrets honorar settes til kr 80 000,- for 2022

Sak 6

Individuelle vannmålere

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Regnskapet for Marienfryd C1 Boligsameie viser en **betydelig økning** av energikostnader i 2021. Som hos flere av våre nabosameier på Marienfryd vil styret foreslå for årsmøtet at vi går over til individuell måling av fjernvarme til oppvarming og forbruk.

Styret har innhentet erfaring fra andre sameier/borettslag som har erfaring med individuelle vannmålere, samt hatt dialog med nabo sameier som også jobber med samme sak. Forespørsler til leverandører er sendt ut, og tilbud er mottatt.

Se vedlagte memo som forklarer hvordan en løsning med individuelle vannmålere fungerer, og videre begrunner styrets innstilling.

Styrets innstilling

Styret ber om fullmakt til å ferdig forhandle avtale med leverandør, samt implementere løsning som beskrevet i memo "Individuelle vannmålere".

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å ferdig forhandle avtale med leverandør, samt implementere løsning som beskrevet i memo "Individuelle vannmålere".

Vedlegg

2. Individuelle vannmålere.pdf

Sak 7

Endring av vedtekter

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Vedtektene endres slik at de er i tråd med avholdelse av digitale årsmøter, og således overensstemmende med gjeldende lovgivning.

Styrets innstilling

Styret foreslår at vedtektene for MARIENFRYD HUS C1 EIERSEKSJONSSAMEIE, §§ 10 - 13, endres som vist i vedlegg. Endringene er merket med rød tekst.

Forslag til vedtak

Vedtektene for MARIENFRYD HUS C1 EIERSEKSJONSSAMEIE, §§ 10 - 13, endres som vist i vedlegg. Endringene er merket med rød tekst.

Vedlegg

3. Vedtekter Marienfryd Hus C1 Eierseksjonssameie DIGITALT ÅRSMØTE.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Hele styret er på valg, og to varamedlemmer må også velges av dette årsmøtet.

Innstilling

Valgkomité består av Tomas B. Torsen (H0108) og Knut Johannessen (H0507). Styret har fulgt valgkomitéens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Dagfinn Solend

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kim Fagervold
- Steffen Sjøthun

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Käthe Lise Hermstad
 - Øivind Rønning
-

Sak 9

Valgkomité

Valgkomité foreslås gjenvalgt.

Innstilling

Styret har fulgt valgkomitéens innstilling.

Roller og kandidater

Valg av 2 medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem:

- Knut Johannessen
 - Tomas B. Torsen
-

ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Dagfinn Solend	Bertrand Narvesens Vei 4 C
Styremedlem	Kim Fagervold	Bertrand Narvesens Vei 4 C
Styremedlem	Steffen Gram Sjøthun	Bertrand Narvesens Vei 4 C
Varamedlem	Ingrid Sletmoe	Bertrand Narvesens Vei 4 C

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

Generelle opplysninger om Marienfryd Hus C1 Eierseksjonssameie

Sameiet består av 49 seksjoner.

Marienfryd Hus C1 Eierseksjonssameiesameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 911707691, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse: Bertrand Narvesens Vei 4 C, gnr. 128, bnr. 151.

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

Marienfryd Hus C1 Eierseksjonssameiesameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 2 097 696,-. Dette er som forventet og i henhold til budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 2 094 714,-. Dette er ca. kr 97 000,- høyere enn budsjettet og skyldes høye energi/fyring kostnader. Kostnader energi/fyring har vært ca. kr 253 000,- over budsjett. Kostnader drift og vedlikehold har vært vesentlig under budsjett.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 330,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 531 203,-.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 300 000,- til normal drift og generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Det er budsjettert med, kr 530 000,-, som er noe lavere energikostnader enn faktiske kostnader for 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 forventes å øke noe. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Marienfryd Hus C1 Eierseksjonssameiesameie.

Lån

Marienfryd Hus C1 Eierseksjonssameiesameie har ikke lån.

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 2022.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Marienfryd Hus C1 Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Marienfryd Hus C1 Eierseksjonssameies årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Marienfryd Hus C1 Eierseksjonssameie

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 17. februar 2022
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

MARIENFRYD HUS C1 EIERSEKSJONSSAMEIESAMEIE
ORG.NR. 911 707 691, KUNDENR. 7262

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 097 696	2 247 214	2 098 000	2 187 000
Andre inntekter		0	4 706	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 097 696	2 251 920	2 098 000	2 187 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-9 870	-7 070	-10 000	-10 000
Styrehonorar	4	-70 000	-70 000	-70 000	-80 000
Revisjonshonorar	5	-6 340	-4 625	-8 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-99 910	-97 143	-99 000	-101 000
Konsulenthonorar	6	-1 678	-3 104	-3 000	-3 000
Drift og vedlikehold	7	-174 871	-310 335	-350 000	-300 000
Forsikringer		-92 680	-74 591	-76 000	-80 000
Kommunale avgifter	8	-362 955	-371 293	-373 000	-383 000
Kostnader sameie	14	-168 080	-159 069	-160 000	-160 000
Energi/fyring	9	-653 037	-351 644	-400 000	-530 000
TV-anlegg/bredbånd		-276 225	-295 577	-290 000	-294 000
Andre driftskostnader	10	-179 067	-148 953	-159 000	-158 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 094 714	-1 893 404	-1 998 000	-2 105 000
DRIFTSRESULTAT		2 982	358 517	100 000	82 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	188	536	0	0
Finanskostnader	12	-4 500	-4 572	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 312	-4 036	0	0
ÅRSRESULTAT		-1 330	354 480	100 000	82 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	354 480		
Fra opptjent egenkapital		-1 330	0		

MARIENFRYD HUS C1 EIERSEKSJONSSAMEIESAMEIE
ORG.NR. 911 707 691, KUNDENR. 7262

BALANSE

	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	14	1 608	40 055
SUM ANLEGGSMIDLER		1 608	40 055
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		100	63
Forskuddsbetalte kostnader		43 223	57 211
Driftskonto OBOS-banken		714 090	604 215
Sparekonto OBOS-banken		2 093	2 089
SUM OMLØPSMIDLER		759 506	663 577
SUM EIENDELER		761 114	703 632
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		532 811	534 141
SUM EGENKAPITAL		532 811	534 141
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 533	31 807
Leverandørgjeld		31 425	73 844
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 350 000)		0	0
Annen kortsiktig gjeld	13	175 345	63 840
SUM KORTSIKTIG GJELD		228 303	169 492
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		761 114	703 632
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	14	21 156	192 165

Oslo, 15.02.2022

Styret i Marienfyrd Hus C1 Eierseksjonssameiesameie

Dagfinn Solend

Kim Fagervold

Steffen Gram Sjøthun

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 784 292
Bredbånd fra Homenet	221 382
Telia TV kanaler startpakke	92 022
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 097 696

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 870
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 870

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 70 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 340.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 678
SUM KONSULENTHONORAR	-1 678

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-38 803
Drift/vedlikehold elektro	-3 675
Drift/vedlikehold heisanlegg	-37 486
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-6 650
Drift/vedlikehold brannsikring	-60 909
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-27 349
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-174 871

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-232 990
Renovasjonsavgift	-129 965
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-362 955

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-113 967
Fjernvarme	-539 070
SUM ENERGI / FYRING	-653 037

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 714
Diverse leiekostnader/leasing	-34 040
Vaktmestertjenester	-114 253
Andre fremmede tjenester	-6 845
Trykksaker	-244
Porto	-988
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-2 934
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-179 067

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	124
Andre renteinntekter	60
SUM FINANSINNEKTER	188

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 500
SUM FINANSKOSTNADER	-4 500

NOTE: 13**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-175 345
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-175 345

NOTE: 14**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG****Fordelingsregnskap med egenkapital og solidaransvar**

Selskapet eier 12,72 % Marienfryd Utomhussameie.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Marienfryd Utomhussameie. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Marienfryd Utomhussameie og utgjør kr 21 156.

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

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Marienfryd Utomhussameie er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Tidligere år har sameiet bokført en eierandel i Marienfryd Garasjesameie. Fra og med 2021 er denne andelen korrigert og tas ikke lenger inn i sameiet. Begrunnelsen til dette er at sameiet ikke eier og aldri har eid en andel i Marienfryd Garasjesameie, kun bruksrett. For denne bruksretten betaler sameiet en felleskostnad til garasjesameiet som belastes regnskapet på konto 487.

Annen informasjon om sameiet

Vaktmester/renhold

Sameiet har avtale om vaktmestertjenester med Bygårdsservice

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i FREMTIND FORSIKRING AS med polisenummer 13237489. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Energimerking

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

Kabel-TV

Telia er sameiets leverandør av TV- kanalpakke Har du spørsmål så kontakt Telias kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Driftsforhold

Den gamle styringsenhet for dørklokke til den enkelte leilighet sluttet å fungere i 2021. Styret har hatt befaring med leverandør EDA for å kunne erstatte den styringsenhet som ikke lenger fungerer. Dette har dessverre tatt lengre tid enn ønsket, og styret fikk først nylig et forslag fra leverandør, etter flere purringer. Styret har besluttet innkjøp og testing av ny løsning.

Styret har jobbet med å få på plass en vedlikeholdsplan for sameiet. Vi har bedt om tilbud fra Huseiernes landsforbund og OBOS Prosjekt slik at C1 kan få etablert vedlikeholdsplan, og har nylig inngått avtale med Huseiernes landsforbund.

Regnskapet for Marienfryd C1 Boligsameie viser en betydelig økning av energikostnader i 2021. Som hos flere av våre nabosameier på Marienfryd vil styret foreslå for årsmøtet at vi går over til individuell måling av fjernvarme til oppvarming og forbruk.

Hva er Individuell måling?

Individuell måling innebærer at kostnader relatert til energiforbruk fordeles etter det individuelt målte forbruket i hver enkelt leilighet (bolig). I vårt sameie brukes fjernvarme til oppvarming av tappevann og radiatorvarme. Marienfryd C1 faktureres så av energileverandøren for det totale forbruket registrert på sameiets hovedmåler.

Etter inngått avtale vil vår leverandør montere undermålere i hver enkelt bolig som registrerer reelt forbruk. Dette danner så grunnlaget for hvordan totalforbruket i bygget fordeles. En måler monteres pr. radiator, samt en måler for varmtvann til forbruk. Individuell måling og avregning skiller seg fra dagens fordelingsmetode (pr. m²) som ikke tar høyde for individuelle forbruksvaner.

Hvorfor velge individuell måling?

Individuell måling gir mulighet til å påvirke eget energiforbruk, og dermed også kostnadsnivået. Gjennom synliggjøring av forbruk og individuell avregning av energikostnader for hver leilighet sikrer man en mer nøyaktig, og ikke minst rettferdig fordeling. Individuell måling fører til bevisstgjøring i forhold til den enkeltes energiforbruksvaner i og med at alle valg vil ha direkte økonomiske konsekvenser. Vår leverandørs erfaring er at forbruket synker med 20 – 35 % når det reelle forbruket blir synliggjort.

Et større sameie i nabolaget (Hovinbekken 1) erfarte en reduksjon i energiforbruket på 40% etter 2 år med individuell måling. Hvis vi kan oppnå tilsvarende besparelse betyr det at sameiet og den enkelte kan spare store summer. Med de høye energiprisene vi har erfart ved starten på 2022 kan kostnadene knyttet til løsningen være spart inn i løpet av et par år.

Trådløs fjernavlesning av målerverdier

Leverandør samler målerdata ved hjelp av fjernavlesning. Fjernavlesning gjøres via en innebygget radiosender i måleren. Målerverdier sendes så automatisk til en sikker server via trådløs kommunikasjon. Fjernavlesning forenkler avlesning da man ikke trenger tilgang til boligene.

Avregning av forbruk

Leverandør benytter avleste målerverdier til å avregne forbruket i boligene basert på det totale forbruket til hele boligselskapet. Innkreving av kostnader gjøres via OBOS (vår forretningsfører) som fakturerer a-konto etter avtalt frekvens (f.eks. månedlig, kvartalsvis eller pr. år). Anlegget fjernavleses (årlig eller kvartalsvis), og vår leverandør avregner så forbruket mot boligene etter avtale. Den beskrevne løsning sikrer nøyaktig oversikt over individuelt forbruk pr. leilighet og rettferdig fordeling av utgifter.

Montering / programmering

Sameierne og leietakere vil motta informasjon om når rørlegger / tekniker trenger tilgang til den enkelte seksjon for montasje.

Det settes opp en oppsamlingsdag for eventuelle seksjoner som ikke ble programmert i henhold til fremdriftsplanen. Dersom det fortsatt er seksjoner som ikke har fått utført programmering etter oppsamlingsdagen må det gjøres individuelle avtaler som blir fakturert pålydende kr 700,- per time.

Priser inkl. mva.

Tilbudt pris **kr 56 661** for sameiet pr. år., uten særskilt innbetaling fra sameierne. Dette betyr **kr 95** pr. leilighet pr. mnd. i gjennomsnitt. Denne pris forutsetter en 10 års leieavtale med en 10 års garanti på utstyret. En stor fordel med leieavtale av denne typen teknisk infrastruktur er at kostnadene til installasjon fordeles ut på beboerne som til enhver tid disponerer boligene.

VEDTEKTER
for
MARIENFRYD HUS C1 EIERSEKSJONSSAMEIE
fastsatt i forbindelse med seksjonering 24. desember 2012 i
medhold av lov om eierseksjoner **mai 2017 nr. 91**
Endret på årsmøte: 19.03.2019

§ 1

Navn, forretningskontor og formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) har forretningskontor i Oslo. Sameiet består av 49 boligseksjoner med tilhørende boder og fellesarealer.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen gnr. 128 bnr. 151 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2

Organisering av sameiet og råderett

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet som er knyttet til bruksenheten. De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheters hoveddel eller tilleggsdel, er fellesareal.

Hoveddeler og tilleggsdeler fremgår av seksjoneringsbegjæringen. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av seksjoneringsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan bare skje etter samtykke fra sameiets styre.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret. Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§ 3

Felleskostnader

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på seksjonseierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall.

Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. tilknyttet seksjon.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfylder vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34. Dersom det etter styrets skjønn foreligger forsømmelse av vedlikeholdet, til skade eller ulempe for de andre seksjonseierne, skal seksjonseier skriftlig gis en rimelig frist til å iverksette vedlikeholdet før man benytter seg av de vanlige regler for tvangsfullbyrdelse.

(12) Fasadene skal fremstå i god stand og følge slik enhetlig plan som er fastsatt av styret. Det er ikke anledning til å montere skilt, reklame, belysning, antenner, paraboler eller solskjerming uten forutgående samtykke fra styret. Balkonger inngår iht sseksjoneringsbegjæringen som del av de enkelte seksjoner. Den enkelte seksjonseier har tilsynsansvar, og må på egen bekostning sørge for daglig vedlikehold som snørydding mv.

§ 4 -2

Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, balkong- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, balkong- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler. Sameiet har et felles vedlikeholdsansvar for dører og tilgrensende områder til garasjeanleggseiendommen.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde,

installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 5

Vedlikeholdsfond

Årsmøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves i den månedlige betaling til dekning av felleskostnadene.

§ 6

Registrering av seksjonseiere

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

§ 7

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to andre medlemmer med varamedlemmer. Det kan vedtektsfestes at styret skal ha flere medlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

§ 8

Styrets kompetanse

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle. I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 9

Om styremøtet

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine handlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,
- tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- og bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

§ 13

Om årsmøtet

Hver seksjon har en stemme hver på årsmøtet. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. **Hvis årsmøtet skal avholdes digitalt må deltagelse ved fullmektig avtales med styret umiddelbart etter at innkalling til årsmøtet er sendt ut.**

Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse. **De to foregående setninger bortfaller hvis årsmøtet avholdes digitalt**

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og et ekstra husstandsmedlem for hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av årsmøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende seksjonseierne valgt av årsmøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 14

Revisjon og regnskap

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring. Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 15

Forretningsfører

Sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må

overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 16

Mislighold

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonsloven § 38.

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

§ 17

Fravikelse

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 39.

§ 18

Bygningsmessige arbeider

Arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer som omfattes av lov om eierseksjoner § 49 eller som for øvrig ikke er av uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseiere, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

§ 19

Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20

Habilitetsregler for årsmøte og styre

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

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

Styremedlemmer, samt parter hvor disse har økonomiske interesser, skal ikke utføre betalte oppdrag for sameiet.

§ 21

Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot gjeldende eierseksjonslov, gjelder bestemmelsene i den til enhver tid gjeldende lovgivning om eierseksjoner.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 7.03.22 og er åpent for avstemning i 7 dager

Siste dato for avstemning er 14.03.22

Selskapsnummer: 7262 **Selskapsnavn:** Marienfryd Hus C1 Eierseksjons

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Konstituering

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Hilde Olsen (H0305) velges som protokollvitne

For

Mot

Sak 3 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes slik det er fremlagt.

For

Mot

Sak 4 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 70 000,-

For

Mot

Sak 5 Styrehonorar for 2022

Styrets honorar settes til kr 80 000,- for 2022

For

Mot

Sak 6 Individuelle vannmålere

Styret gis fullmakt til å ferdig forhandle avtale med leverandør, samt implementere løsning som beskrevet i memo "Individuelle vannmålere".

For

Mot

Sak 7 Endring av vedtekter

Vedtektene for MARIENFRYD HUS C1 EIERSEKSJONSSAMEIE, §§ 10 - 13, endres som vist i vedlegg. Endringene er merket med rød tekst.

For

Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 skal velges)

Dagfinn Solend

Styremedlem (2 skal velges)

Kim Fagervold

Steffen Sjøthun

Varamedlem (2 skal velges)

Kåthe Lise Hermstad

Øivind Rønning

Sak 9 Valgkomité

Medlem (2 skal velges)

Knut Johannessen

Tomas B. Torsen



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
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.