
SAMEIET MANESJEN BLOKK 6

Innkalling til ordinært årsmøte 29.06.2021 kl. 19.00

Møtet avholdes i Lykkebo (Ullensaker sanitetsforening, Leirvegen 6, 2066 Jessheim)

Møtegjennomføring

Styret ønsker å strekke seg så langt som mulig for å sikre at alle som ønsker å delta får delta på egnet vis og kan avgi stemme på en god måte. Styret oppfordrer alle til å gjøre seg kjent med følgende.

Forretningsorden beskriver kjøreregler for møtet. Dette er regler for hvordan møtet gjennomføres. Forretningsorden må godkjennes for at møtet skal være gyldig. Sakslisten beskriver hva som behandles og i hvilken rekkefølge.

Dere har frem til og med søndag 27.juni mulighet til å sende inn skriftlige innspill, spørsmål, forslag til vedtak og kandidater. Alle innspill, spørsmål, forslag og kandidater bør sendes inn så tidlig som mulig slik at vi kan få avklaringer på dette for alle i god tid og slik at alle kan forberede seg.

Avstemning

Avstemning vil foregå via stemmesedler og det stemmes på alle sakene samtidig, etter at alle sakene er behandlet. Deltakerne på møtet kan velge om de ønsker å levere stemmeseddel fysisk, via SMS eller via epost.

Forretningsorden

1. Møtelederen skal påse at alle sakene får en forsvarlig behandling i samsvar med lov og vedtekter. Med utgangspunkt i sakslisten og forretningsorden for årsmøtet legger møteleder fram en plan for gjennomføring av saksbehandling og for avstemning. Årsmøtet godkjenner samlet og i etterkant av møtet: møteleder, saksliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling. Dersom dette samlede vedtaket ikke får flertall, forkastes møtet og alle avgjørelser tatt i møtet.
2. Alle seksjonseiere har rett til å møte, tale og avgi stemme på årsmøte, enten selv eller via fullmektig. Alle seksjonseierne har rett til å delta på saksbehandling via videokonferanse om de ikke ønsker å delta fysisk.
3. Hver seksjon har én stemme. Alle seksjonseiere har rett til å avgi stemme, uavhengig av om eller hvordan de deltar i saksbehandling. Stemmegivning skjer etter at alle sakene er behandlet. Stemmer skal kunne avgis anonymt og stemmegivningen skal kunne kontrolleres på en betryggende måte.
4. Ingen har rett til ordet mer enn tre ganger i samme sak.
5. Alle forslag skal leveres skriftlig til møtelederen med mindre annet er godkjent av møteleder.
6. Det er ikke anledning til å foreslå en sak avvist eller utsatt. Eventuelle protokolltilførsler skal fremmes som vedtaksforslag til votering.

Sakspapirer

Innkalling til ordinært årsmøte 29.06.2021 kl. 19.00	1
Sakspapirer	2
Sak 1: Konstituering	2
Sak 2: Styrets årsberetning 2020	2
Sak 3: Årsregnskap 2020	3
Sak 4: Budsjett 2021	3
Sak 5: Garasjeleie – fremtidig vedlikehold	3
Sak 6: Forslag vedr. vedlikehold	3
Sak 7: Forslag vedlikeholdsplan	3
Sak 8: Valg av tillitsvalgte	4
Sak 9: Ekstern styreleder	4
Sak 10: Takterrassen	5
Vedlegg 1 – Sak 2 – Styrets årsberetning	6
Vedlegg 2 – Sak 3 – Regnskap 2020 og budsjett 2021	8
Vedlegg 3 – Forslag til vedtak, med Uavhengig juridisk og økonomisk vurdering	13
Vedlegg 4 – Redegjørelse og kopi av grunnbok sept.99	17
Vedlegg 5 – Brev ang sak 10 med styrets tilsvarende	20
Vedlegg 6 (NY) – Uttalelse fra advokat	22
Vedlegg 7 – Fullmaktseddel	26

Sak 1: Konstituering

Lagt frem av styret

Årsmøtet godkjenner konstituering samlet og i etterkant av møtet. Konstituering består av møteleder, sakliste, protokollvitner, forretningsorden og vedtak om lovlig innkalling. Dersom dette samlede vedtaket ikke får flertall, forkastes møtet og alle avgjørelser tatt i møtet. Det må da kalles inn til nytt ordinært årsmøte.

Styrets forslag til vedtak:

«Innkallingen er lovlig innkalt, forretningsorden og saklisten godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene. Kristoffer Skappel velges til møteleder og referent. Nils Petter Granholt og Aud Lilleengen signerer protokollen sammen med møteleder.»

Sak 2: Styrets årsberetning 2020

Lagt frem av styret

Se vedlegg

Styrets forslag til vedtak:

«Styrets årsberetning for 2020 tas til etterretning.»

Sak 3: Årsregnskap 2020

Lagt frem av styret

Se vedlegg 2.

Styrets forslag til vedtak:

«Årsregnskapet godkjennes og årets resultat overføres til konto for egenkapital»

Sak 4: Budsjett 2021

Lagt frem av styret

Se vedlegg.

Styrets forslag til vedtak:

«Styrets budsjett for 2021 tas til etterretning.»

Sak 5: Garasjeleie – fremtidig vedlikehold

Lagt frem av styret

Sameiet har hatt store utgifter i forbindelse med skifte tak og lekkasje i garasjen. Dette er dekket inn gjennom lån. Sameiet har avsatt midler til vedlikehold, men ytterligere fremtidig vedlikehold vil være kapitalkrevende ut over de midler sameiet disponerer i øyeblikket.

Styret anbefaler derfor å øke garasjeleien for å bygge opp vedlikeholdsfondet tilstrekkelig.

Forslag til vedtak:

«Garasjeleie økes med 100 kroner pr. plass pr. måneden som tilfører vedlikeholdsfondet.»

Sak 6: Forslag vedr. vedlikehold

Lagt frem av styret

Følgende vedlikeholdsoppgaver er nært forstående:

1. skifte av lys i garasjen
2. utvendig maling av blokken
3. innvendig maling av garasjen/ eventuelt skifte plater i himling garasje.
4. flis-legging av kjellergulv i 3 oppganger

Forslag til vedtak:

«Styret gis fullmakt til å igangsette de tiltak styret finner nødvendig innenfor de gitte økonomiske rammer som tidligere vedtatt.»

Sak 7: Forslag vedlikeholdsplan

Lagt frem av styret

Bygningsmassen er aldrende og vil kreve en del vedlikehold i årene som kommer. For å sikre forsvarlig forvaltning trenger vi profesjonell hjelp til å lage en langsiktig plan. Dette kan gjøres gjennom å engasjere eksterne konsulenter.

Forslag til vedtak:

«Årsmøtet gir styret fullmakt til å engasjere hjelp til å utarbeide vedlikeholdsplan inkludert en plan for finansiering.»

Sak 8: Valg av tillitsvalgte

Styret har i perioden 2020-2021 bestått av:

Styreleder	Trond M Henriksen	på valg for 1 år
Nestleder	Oddbjørn Larsen	på valg for 1 år
Styremedlem	Ann Christin Carlsen	på valg for 1 år
Styremedlem	Claes Nilsen	ønsker å tre av
Styremedlem	Irina Marie Løvnæseth	ønsker å tre av

Forslag til styresammensetning for perioden 2021-2022:

Styreleder	Trond M. Henriksen	velges for 1 år
Styremedlem	Oddbjørn Larsen	velges for 1 år
Styremedlem	Ann Christin Carlsen	velges for 1 år
Styremedlem	Erik Gløersen	velges for 2 år
Styremedlem	Eivind Günter	velges for 2 år

Sak 9: Ekstern styreleder

Lagt frem av styret

Det har vært høy temperatur i sameiet den siste tiden og særlig i forbindelse med sak 8 hvor styreleder er en part i saken. Styret har vært tydelige og ryddige med tanke på habilitet slik at styreleder ikke har deltatt i saksbehandling av den saken som styremedlem. Vi ønsker uansett å gi sameiet mulighet til å avgjøre om de har tillitt til styreleder og/eller sittende styreleder. Siden det ikke har kommet inn motkandidater til styreleder, mener vi det er riktig å fremme et forslag om å leie inn ekstern styreleder slik at seksjonseierne kan velge en annen styreleder dersom de ønsker det.

Styrets innstilling:

«Årsmøtet ønsker ikke ekstern styreleder»

Styrets alternative forslag til vedtak:

«Årsmøtet ønsker ekstern styreleder og vil at styret skal finne en egnet ekstern styreleder og inngå avtale med denne med en kostnadsramme på kr 60.000 pr år. Denne personen skal velges som styreleder på ekstraordinær generalforsamling og sittende styreleder vil avtre fra styret når ny ekstern leder er valgt.»

Sak 10: Takterrassen

Lagt frem av styret (eksklusiv styreleder som er inhabil)

Se vedlegg for juridisk og økonomisk vurdering av alternativene.

Seksjon 59 har fra starten av sameiet hatt en takterrasse tilknyttet boligen. Eier søkte daværende styre om tillatelse til å rehabilitere og bygge terrasse på «67kvm». Dette ble godkjent av styret. Eier av seksjon 59 betalte og fikk gjennomført rehabilitering og bygging av takterrasse. Neste styre, etter de som godkjente, mente at terrassen ble bygget for stor selv om den ble bygget på 67kvm i henhold til godkjent søknad.

Arealet det er snakk om er ikke fysisk tilgjengelig for andre seksjoner enn Seksjon 59 og kan ikke benyttes til andre ting.

Styret har i henhold til eierseksjonsloven ikke mandat til å godkjenne en søknad som over. Både seksjonseier og styret som godkjente, handlet i god tro. Styret gjorde en avtale på vegne av sameiet og seksjonseier har hatt utgifter som følge av denne avtalen, både bygge-kostnader og saksbehandlingskostnader i ettertid.

I fjor foreslo seksjonseier av seksjon 59 å betale en pris basert på meglers uhildede verdivurdering av utvidet takterrasse for å legge saken til ro. Årsmøtet stemte ikke for denne løsningen, og siden den gang har seksjonseier fremmet erstatningskrav for direkte utgifter, men har ikke tatt med egen tidsbruk i denne beregningen. Seksjonseier har trukket tilbudet om å betale ut sameiet da hans kostnader i forbindelse med denne saken nå har oversteget dette beløpet.

Legg merke til brev (vedlegg 4) hvor tre seksjonseiere som bor i øverste etasje under takterrassen varsler krav om erstatning for verdiforringelse av sine leiligheter grunnet takterrasse. Det vises til at seksjonseierne mener takterrasse var ulovlig anlagt fra sameiets stiftelse og at økt størrelse på takterrasse forringer verdien av deres eierseksjoner.

Vedtaksforslag 1 (Styrets forslag)

«Sameiet godkjenner utvidelsen av takterrassen, den måles opp og seksjoneres tilhørende seksjon 59. Eier frafaller erstatningskravet i sin helhet. Terrasseutvidelser og hagestuer på bakkeplan, godkjennes tilsvarende.»

Vedtaksforslag 2:

«Sameiet opprettholder vedtak av 7. september 2020 om å tilbakestille terrassen, beredt på å ta kostnadene og de mulige konsekvensene et tap i rettstvisten, kan medføre. Dette vedtaket vil dermed ugyldiggjøre de utvidelser som tidligere er gjort på bakkeplan.»

Vedtaksforslag 3:

«Krav om tilbake stilling av terrassen opprettholdes. Erstatningskrav godtas av sameiet, kostnaden fordeles likt på 62 sameiere»

Vedtaksforslag 4:

«Sameiet avviser kravet om erstatning fra eier av seksjon 59. Nåværende terrasse er ulovlig anlagt på sameiets fellesareal. Seksjonseier pålegges å fjerne hele terrassen for egen regning og risiko. Taket tilbakeføres til sin opprinnelige stand. Eventuelle skader på taket forårsaket av terrassen er også seksjonseieres ansvar å utbedre.»

Vedlegg 1 – Sak 2 – Styrets årsberetning

Styrets beretning 2020

Sameiet Manesjen 6 er et fritt sameie og er registrert i Ullensaker kommune.

Styret, på vegne av sameiet, skal ivareta driften av eiendommen og forvalte de felles verdiene som eiendommen representerer. Dette i tråd med de forvaltningsprinsipper som gjøres gjeldende gjennom sameiets vedtekter, samt lov om eierseksjoner.

Perioden 01. januar til 31. desember 2020, har sameiets styre bestått av;

Trond M Henriksen	Styreleder
Oddbjørn Larsen	Nestleder
Claes Nilsen	Styremedlem
Jørgen Nygaard	Styremedlem
Ann-Christin Carlsen	Vara
Irina Marie Løvnæseth	Vara

Styret har avholdt 6 styremøter, 2 ekstraordinære møter samt årets sameiermøte. I tillegg har representanter fra styret deltatt i møter, befaringer og arbeidsgrupper for diverse tiltak relatert til vedlikehold av verdiene og inngåelse av avtaler med leverandører. Samarbeidet i styret har vært godt. Styret har distribuert informasjon til sameierne og benyttet seg av e-post og sameiets hjemmeside.

Året 2020 har vært et krevende år, spesielt når det gjelder smittevern og avvikling av møter. Men, noen av de viktigste sakene som har vært behandlet og gjennomført har vært følgende;

- Utskifting og grunning av råttent panel, diverse steder på bygningsmassen.
- Reparasjon av kameraovervåkning
- Installasjon av infrastruktur for el-ladere i parkeringsanlegget. Herunder anbudsrunder, forhandlinger og søknadsprosess til offentlig tilskuddsordning.
- Reparasjon av lekkasjer i garasjeanlegget. Anbudsprosess og løpende bygge-møter.
- Omlegg og tekking av bygningens taker. Anbudsprosess og løpende bygge-møter.
- Inn-seksjonering av terrasser og vinterhager beliggende på fellesarealer.
- Reparasjoner av diverse terrasser og boder tilhørende diverse seksjoner.
- Erstatninger i forbindelse med lakkskader på biler i anlegget, grunnet lekkasjer.
- Erstatninger i forbindelse med lekkasjer i bodene under reparasjonsarbeidene i garasjen.
- Årskontrollen.
- Vedlikehold av heisene. A og B har tilfredsstillende drift, mens C fortsatt er ustabil.
- Reparasjon av lekkasje vannrør i søppelanlegget.

Økonomi

Det er ikke noen unormale utfordringer ved driften av sameiet, selv om 2020 har vært et år hvor vi har måttet gjøre store investeringer på vedlikeholdssiden. Regnskapet er avgitt under forutsetning av fortsatt drift.

Regnskapet resultat viser et overskudd, før ekstraordinære kostnader i forbindelse med rehabilitering, på 176. 498,-.

Årsresultatet viser, etter rehabilitering, et underskudd på 1 655. 874,-.

Økonomien er god og likviditeten er fortsatt tilstrekkelig ,for videre drift og vedlikehold.

Garasjeanlegget.

Det er blitt igangsatt store reparasjoner på garasjeanlegget på grunn av lekkasjer. Dette arbeidet er ikke ferdigstilt, men vil gjenopptas til våren. Det skal foretas ytterligere graving langs jordvollen, samt at alle grøntarealer vil bli tilbakestilt og tilsådd i løpet av sommeren.

Det er installert infrastruktur for el ladeanlegg og cirka en fjerdedel av eierne har installert ladere.

Ettersyn av brannanlegg, overvåkningskameraer samt generell gjennomgang og ettersyn av alle elektriske installasjoner er også gjennomført i samarbeid med leverandørene.

Helse, Miljø og Sikkerhet (HMS)

Sameiet har ingen ansatte. Diverse vedlikehold kjøpes på timebasis eller gjennom kontrakter med firmaer.

Internkontrollsystemet, er blitt benyttet av styret.

Sameiet kan ikke anses som en vesentlig bidragsyter til påvirkning av det ytre miljø.

Sameiet stiller område til disposisjon for kildesortering av papir, glass og metall og følger de kommunale retningslinjer gitt av Ullensaker kommune.

For spesialavfall finnes det miljøstasjoner i nærheten, Dal og Skedsmo, som tar imot spesialavfall.

Claes Nilsen /s/

Oddbjørn Larsen /s/

Trond M Henriksen /s/

Vedlegg 2 – Sak 3 – Regnskap 2020 og budsjett 2021

SAMEIET MANESJEN BLOKK 6							
RESULTATREGNSKAP							
			Regnskap	Regnskap	Budsjett	Budsjett	
			2020	2019	2020	2021	
Driftsinntekter:							
Andel av fellesutgifter			kr 1 076 376	kr 1 076 376	kr 1 076 000	kr 1 076 000	
Andre inntekter			kr 6 892	kr 6 340	kr 5 000	kr 5 000	
Inntekter strøm el-bil			kr 16 797	kr -	kr -	kr -	
Utbytte Gjensidige			kr -	kr 16 789	kr -	kr -	
Vedlikeholdsfond			kr 266 640	kr 266 640	kr 267 000	kr 267 000	
Tv/internett			kr 191 208	kr 191 208	kr 191 000	kr 191 000	
Garasjeleie			kr 72 000	kr 61 920	kr 72 000	kr 72 000	
Sum driftsinntekter			kr 1 629 913	kr 1 619 273	kr 1 611 000	kr 1 611 000	
Driftskostnader:							
Styrehonorar			kr 165 000	kr 55 000	kr 110 000	kr 110 000	
Arbeidsgiveravgift			kr 23 265	kr 7 755	kr 16 000	kr 16 000	
Vedlikehold			kr 246 064	kr 265 973	kr 400 000	kr -	
Utbedringer (vedl.fond)			kr -	kr 285 062	kr -	kr -	
Strøm			kr 99 523	kr 107 259	kr 120 000	kr 120 000	
Gebyr TV anlegg			kr 194 511	kr 191 014	kr 195 000	kr 200 000	
Forretningsførsel			kr 96 660	kr 96 662	kr 97 000	kr 97 000	
Revisjon			kr 7 125	kr 7 125	kr 7 000	kr 7 000	
Forsikring			kr 109 620	kr 116 096	kr 100 000	kr 100 000	
Andel Fellessameiet			kr 68 494	kr 111 707	kr 100 000	kr 100 000	
Vaktmestertjenester			kr 325 471	kr 295 568	kr 290 000	kr 325 000	
Hjemmeside/domene/sms-tjenester etc			kr 15 653	kr 9 996	kr 10 000	kr 20 000	
Andre kostnader			kr 77 928	kr 45 286	kr 50 000	kr 80 000	
Sum driftskostnader			kr 1 429 314	kr 1 594 503	kr 1 495 000	kr 1 175 000	
Finansinntekter og -kostnader:							
Renteinntekter			kr 1 632	kr 2 214	kr -	kr -	
Rentekostnader			kr 25 733	kr -	kr -	kr 126 000	
Netto finansposter			kr -24 101	kr 2 214	kr -	kr -126 000	
Resultat før ekstraordinære kostnader			kr 176 498	kr 26 984	kr 116 000	kr 310 000	
Ekstraordinære kostnader							
Rehabilitering			kr 1 832 372	kr -	kr -	kr 1 400 000	
Årsresultat			kr -1 655 874	kr 26 984	kr 116 000	kr -1 090 000	
Overføringer							
Overført til vedlikeholdsfond			kr 268 111	kr 266 640	kr 267 000	kr 267 000	
Overført fra vedlikeholdsfond			kr -	kr -285 062	kr -	kr -	
Overført til fri egenkapital			kr -1 923 985	kr 45 406	kr -	kr -	
Sum overføringer			kr -1 655 874	kr 26 984			
Avdrag			kr 11 987			kr 146 000	
Info:							
Låneopptak			kr 4 000 000				

SAMEIET MANESJEN BLOKK 6				
BALANSE				
Eiendeler				
Omløpsmidler			2020	2019
Debitorer			kr 10 435	kr 2 838
Restanse fellesutgifter			kr 8 746	kr 4 801
Opplegg til 1 stk el-bil			kr 875	kr 875
Forskuddsbet kostnader			kr 101 311	kr 98 362
Bankinnskudd	Note 1		kr 2 436 426	kr 388 602
Bankkonto vedlikeholdsfond			kr 540 126	kr 272 015
Sum omløpsmidler			kr 3 097 919	kr 767 493
Sum eiendeler			kr 3 097 919	kr 767 493
Gjeld og egenkapital				
Egenkapital				
Annen egenkapital			kr -1 647 029	kr 276 956
Vedlikeholdsfond	Note 4		kr 540 126	kr 272 015
Sum egenkapital			kr -1 106 903	kr 548 971
Langsiktig gjeld				
Lån DNB			kr 3 988 013	kr -
Sum langsiktig gjeld			kr 3 988 013	kr -
Kortsiktig gjeld:				
Kreditorer			kr 74 121	kr 133 090
Skyldig skattetrekk			kr -	kr -
Påløpte renter			kr 7 671	kr -
Skyldig arbeidsgiveravgift			kr -	kr -
Avsatt styrehonorar			kr 99 000	kr 55 000
Avsatt arbeidsgiveravgift			kr 13 959	kr 7 755
Forskudd fellesutgifter			kr 22 058	kr 22 677
Sum kortsiktig gjeld			kr 216 809	kr 218 522
Sum gjeld og egenkapital			kr 3 097 919	kr 767 493
Oslo <u>12.02.21</u>				
31.12.20				
Trond Martin Henriksen /s/				
styreleder				
Jørgen Nygaard /s/	Claes Nilsen /s/	Oddbjørn Larsen /s/		
Forretningsfører: Nordberg eiendomsforvaltning AS				

SAMEIET MANESJEN BLOKK 6			
Noter til regnskap 2020			
Regnskapsprinsipper			
Selskapt er et eierseksjonssameie med 62 seksjoner. Iht. § 64 i lov om eierseksjoner skal selskapet utarbeide årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelser gitt i regnskapsloven.			
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.			
<i>Salgsinntekter og kostnader</i>			
Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet. Utgifter kostnadsføres i samme periode som tilhørende inntekt.			
<i>Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld</i>			
Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk i virksomheten er klassifisert som anleggsmidler. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.			
Øvrige eiendeler er klassifisert som omløpsmidler, og omfatter i likehet med kortsiktig gjeld poster som forfaller til betaling innen 1 år. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Leieavtaler balanseføres ikke.			
<i>Fordringer</i>			
Kundefordringer (krav på husleie) og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.			
Note 1	<u>Bankinnskudd</u>		
	Innestående på bankkonto for skattetrekk k 0		
Note 2	<u>Vedlikehold</u>		
	Vedlikehold bygning	kr	108 271
	Vedlikehold elektrisk	kr	8 785
	Vedlikehold garasjeanlegg	kr	27 500
	Vedlikehold uteanlegg	kr	3 125
	Vedlikehold porttelefon	kr	1 698
	Vedlikehold heiser	kr	96 685
		kr	246 064
Note 3	<u>Andre kostnader</u>		
	Rekvisita, porto, tlf	kr	2 320
	Containerleie	kr	46 934
	Gårdsutstyr	kr	-
	Kopiering	kr	1 430
	Bankomkostninger	kr	9 326
	Kontorkostnader v/styret	kr	1 337
	Konsulentonorar	kr	5 406
	Styre- og møteutgifter	kr	11 175
		kr	77 928
Note 4	<u>Vedlikeholdsfond</u>		
	Saldo 1.1.20	kr	272 015
	Overført jan-des og renteinntekter	kr	268 111
	Utbedringer	kr	-
		kr	540 126
	<u>Disponible midler:</u>		
	Sum omløpsmidler	kr	3 097 919
	- kortsiktig gjeld	kr	216 809
	Disponible midler	kr	2 881 110
	Herav bundet i vedlikeholdsfond	kr	540 126
	Til disposisjon	kr	2 340 984

Til årsmøtet i Sameiet Manesjen Bl. 6

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert sameiet Sameiet Manesjen Bl. 6's årsregnskap som viser et underskudd på NOK 1 655 874. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av årsberetning, men inkluderer ikke årsregnskapet og revisjonsberetningen.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi hadde konkludert med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner

nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Det henvises til revisorforeningen.no/revisjonsberetninger som inneholder en beskrivelse av revisors oppgaver og plikter.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om årsberetningen

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

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet 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 sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Oslo, 20. april 2021
Unic Revisjon



Arild Breivold
statsautorisert revisor

Vedlegg 3 – Forslag til vedtak, med Uavhengig juridisk og økonomisk vurdering

Til seksjonseierne i Bolig Sameiet Manesjen Blokk 6, takterrassesaken

For å gi sameierne et bedre grunnlag å treffe beslutning på i terrassesaken, har styret bedt advokatfirmaet Indem, ved advokat Johannes Kleppe, om å foreta en juridisk og økonomisk vurdering av fremsendte vedtaksforslag.

I tillegg til de to opprinnelige forslagene, har styret mottatt nye forslag til vedtak fra; Anne-Merete og Bjørn Aspaas (vedtaksforslag 3), Karin og Øystein Bye, Eivind Gunther og Ivar Strømstad, (vedtaksforslag 4)

Jessheim 23/5-21

På vegne av styret Boligsameiet Manesjen Blokk 6

Oddbjørn Larsen

Vedtaksforslag 1 (Styrets forslag)

«Sameiet godkjenner utvidelsen av takterrassen, den måles opp og seksjoneres tilhørende seksjon 59. Eier frafaller erstatningskravet i sin helhet. Terrasseutvidelser og hagestuer på bakkeplan, godkjennes tilsvarende.»

Juridisk vurdering av forslaget	Økonomisk vurdering av forslaget
Dette virker som det mest samlende forslaget. Etter min erfaring er det lurt å unngå en langvarig og dyr rettstvist.	Kostnader til oppmålingsforretning, nye tegninger, reseksjoneringssøknad og tinglysning ca. 50-100.000.

Betraktninger fra Indem

Det er også lurt å heretter få like regler for bruk av felles- og tilleggsareal evt. enerett inn i vedtektene. Innlemming av de fellesarealer det gjelder i seksjoner må gjøres på korrekt måte ved at det fattes et gyldig vedtak om dette i generalforsamling, og at det sendes inn søknad om reseksjonering.

Det vises til at vedtak om dette må skje iht. eierseksjonsloven § 49 andre ledd:

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum
- samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i § 22 a

Spørsmålet er videre om utvidelser skal innlemmes i gjeldende seksjoner eller kun gis enerett jf. eierseksjonsloven § 25 5. og 6. ledd:

«I boligsameier kan det fastsettes i vedtektene at én eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke bestemte deler av fellesarealene i inntil tretti år. Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av eneretten, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av slik midlertidig enerett krever samtykke fra seksjonseiere som får enerett. Endring av en etablert midlertidig enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Begrensningen i § 7 annet ledd gjelder på samme måte....»

....Vedtektene kan fastsette nærmere regulering av enerett etter første til tredje punktum, for eksempel om kostnadsfordeling eller vedlikeholdsplikt. Etablering av enerett for inntil tretti år krever samtykke fra seksjonseierne som får eneretten, mens samtykke fra alle seksjonseierne kreves hvis eneretten varer i mer enn tretti år eller er uten tidsbegrensning. Endring av en etablert enerett krever samtykke fra de seksjonseierne som direkte berøres av endringen. Begrensningen i § 7 annet ledd gjelder på samme måte.»

Vedtaksforslag 2

«Sameiet opprettholder vedtak av 7. september 2020 om å tilbakestille terrassen, beredt på å ta kostnadene og de mulige konsekvensene et tap i rettstvisten, kan medføre. Dette vedtaket vil dermed ugyldiggjøre de utvidelser som tidligere er gjort på bakkeplan.»

Juridisk vurdering av forslaget	Økonomisk vurdering av forslaget
Dette er nok mest rettferdig for alle parter, men kan bli et usikkert og potensielt dyrt forslag å fremme da det ikke er gitt at styret vinner en evt. rettstvist ifm. takterrassen, samt kan pådra seg nye bakkeplantvister.	Kostnader til oppmålingsforretning, nye tegninger, reseksjoneringssøknad og tinglysning ca. 50-100.000. Kostnadene ved rettstvist pr. part er ca. 150 - 200 000 for en dag i retten, kr. 250 000 for to dager, kr. 300 000 for tre dager. Så får man i tillegg risikoen for motpartens sakskostnader ved et fullt tap, som da gjør at man kan doble de forannevnte summer.

Vedtaksforslag 3

«Krav om tilbake stilling av terrassen opprettholdes. Erstatningskrav godtas av sameiet, kostnaden fordeles likt på 62 sameiere»

Juridisk vurdering av forslaget	Økonomisk vurdering av forslaget
Ja- så lenge erstatningskravet ser nøkternt og greit ut, og sameierne godtar kostnadsfordelingen, så kan det være en god løsning. Medfører dette at det ikke vil oppstå en rettstvist vedr. tilbakestilling av takterrassen, og det vil bli ro på «bakkeplan», så er nok dette alternativet, sammen med alternativ. 1, det beste forslaget.	Kostnader til oppmålingsforretning, nye tegninger, reseksjoneringssøknad og tinglysning ca. 50-100.000. Erstatningskrav 173.223, fordelt likt på 62 seksjonseiere utgjør kravet ca. kr 3000,- pr enhet.

Vedtaksforslag 4

«Sameiet avviser kravet om erstatning fra eier av seksjon 59. Nåværende terrasse er ulovlig anlagt på sameiets fellesareal. Seksjonseier pålegges å fjerne hele terrassen for egen regning og risiko. Taket tilbakeføres til sin opprinnelige stand. Eventuelle skader på taket forårsaket av terrassen er også seksjonseieres ansvar å utbedre.»

Kommentar fra styret; som det kommer frem av sakspapirene til innkallingen, terrassen er bygget av utbygger før sameiet ble opprettet. Altså, fra blokken var ny.

Juridisk vurdering av forslaget	Økonomisk vurdering av forslaget
Dette virker som den mest usikre løsningen med høyest konfliktnivå som også medfører høyest prosessrisiko for sameiet. Det er stor sannsynlighet for at retten ikke kommer til å gi sameiet fullt medhold, og det vil da dannes grobunn for årelange og dyre rettvister, som til slutt sannsynligvis ender opp med en av de allerede ovennevnte løsninger	Kostnader til oppmålingsforretning, nye tegninger, reseksjoneringssøknad og tinglysning ca. 50-100.000. Samme som ovenfor: Kostnadene ved rettstvist pr. part er ca. 150 -200 000 for en dag i retten, kr. 250 000 for to dager, kr. 300 000 for tre dager. Så får man i tillegg risikoen for motpartens sakskostnader ved et fullt tap som da gjør at man kan doble de forannevnte summer.

Vedlegg 4 – Redegjørelse og kopi av grunnbok sept.99

Informasjon til sameierne Manesjen Blokk 6, konflikten rundt takterrasse, seksjon 59, oppgang B Ref; ekstraordinært årsmøte 7. september 2020, krav om å tilbakestille terrasse.

Konflikten gjelder søknad fra eier, seksjon 59, om rehabilitering av eksisterende terrasse hvor han beskriver at nytt areal blir ca. 67m². Styret gav godkjenning forutsatt at arbeidet ble gjort fagmessig forsvarlig. Saken har pågått i snart fem år, prosessen er kort beskrevet;

- Juni 2016 søknad fra eier seksjon 59, svar fra styret.
- Mars 2017 styrets årsberetning nevner at det er konflikt rundt takterrasse.
- Januar 2018 eier får beskjed av styret om å tilbakestille terrassen med henvisning til «Lov om eierseksjoner» og omdisponering av fellesareal som krever godkjenning av 2/3 flertall av avgitte stemmer på sameiermøte. Eier gir sitt tilsvarende, er uenig i styrets fremstilling av saken.
- Februar 2018 styret i Manesjen engasjerer advokat for juridisk vurdering av saken.
- Mars 2018, eier engasjerer advokat, det foreligger nå to ulike juridiske vurderinger av saken.
- Mars 2018 styrets årsberetning beskriver at det nå er en tvistesak med eier av seksjon 59, om terrassen.
- September 2018 ekstraordinært årsmøte, 3 forslag til løsning fremlegges, kommer ikke til avstemming, saken utsettes.
- April 2019 årsmøte, eier er i en annen rettstvist, terrassesaken utsettes.
- Mai 2020 årsmøte ber om ny verdivurdering av tilleggsarealet på terrassen, saken utsettes.
- September 2020 ekstraordinært årsmøte, saken stemmes over, utvidelse godkjennes ikke, terrassen kreves tilbakestilt til opprinnelig størrelse.
- Desember 2020 eier fremmer erstatningskrav.

Erstatningskrav

I forbindelse med pålegg om å tilbakestille/reducere takterrasse arealet fra 70 – 36m², har eier fremmet et erstatningskrav på kr. 173.223, -. Kravet gjelder utgifter til advokater, bygningstekniske tjenester og materialer. Eier vil frafalle erstatningskravet i sin helhet, dersom han slipper å tilbakestille terrassen.

Forsikringer

Sameiet var forsikret i «Gjensidige» da konflikten oppsto. «Gjensidige» er blitt kontaktet med forespørsel om mulig bruk av styrets daværende ansvarsforsikring til dekning av erstatningskravet. «Gjensidige» svarer at «krav måtte ha vært fremsatt innen ett år etter at advokat var engasjert i saken» (1/3-2018 Advokatfirmaet Nicolaisen & Co ANS).

1/12-2019 byttet Sameiet forsikringsselskap fra «Gjensidige» til «Fremtind». Samme forespørsel ble gjort til «Fremtind» som svarer at kravet ikke kan behandles av dem fordi «handling eller unnlatelse» oppsto før 1/12-2019. Men Sameiet kan få dekket rettshjelp/juridisk bistand fra mai 2020 slik;

Erstatningsregler, egenandel og forsikringssum:

Forsikringen erstatter rimelige og nødvendige utgifter til advokat, sakkyndig bistand, vitner og rettsgebyr. Sikrede plikter å begrense utgiftene mest mulig.

- Egenandel 10 000 kroner + 20 % av det overskytende beløp. Det overskytende av 10 000 kroner.
- Utgifter erstattes inntil den økonomiske interessen, maks 400 000 kroner.

- Idømte saksomkostninger erstattes ikke, rettsgebyr i ankesak erstattes heller ikke.
- Tilkjente saksomkostninger går til fradrag.

Det understrekes at Sameiet selv må kontakte advokat dersom ordningen skal benyttes i en rettstvist angående utvidelsen av terrassen tilhørende seksjon 59.

Anbefaling om ny avstemming

På grunn av risikoen for å tape i en mulig rettstvist, noe som kan medføre kostnader som langt overgår det Sameiet kan få dekket gjennom forsikringen, er det styrets anbefaling å foreta en ny avstemming angående utvidelsen av terrassen tilknyttet seksjon 59. Et eventuelt tap i retten, vil måtte dekkes inn av den enkelte eier gjennom et felles lån eller økt husleie. På bakgrunn av dette anbefaler styret at det foretas en ny avstemming.

Man bør prøve å enes i minnelighet hvor partene har blitt enige om et forlikforslag. Dersom det vedtas, medfører dette at erstatningskravet frafalles i sin helhet. Styret ber derfor om at sameierne tenker igjennom saken på nytt.

Reseksjonering/situasjonen på bakkenivå

I forbindelse med forberedelsene til en reseksjoneringssøknad av hele sameiet, har styret mottatt kopi av hele tinglysningsdokumentet av 13/9-99 fra Statens Kartverk. Vedlagte tegninger beskriver hvor store arealene av terrasser, balkonger, boder og uteområder skal være for hver seksjon. Uteområdene tiltenkt seksjoner på bakkenivå skal på forsiden av blokken være på 6m² og på baksiden 15m².

Vedlagt skisse, rød skravering, illustrer hvordan det er tenkt oppdelt.

På forsiden av blokken er det satt opp en innglasset hagestue og det er noen steder lagt steinheller utover 6m². På baksiden av blokken er det også satt opp en innglasset hagestue og bygget 5 plattinger. Oppmåling av en tilfeldig platting viste et areal på 7,2m x 4,8m = 34,5m².

Det presiseres at hva angår disponering/endring av fellesareal, på tak eller bakkeplan, gjelder de samme regler og krever lik behandling.

Spørsmål kan stilles Oddbjørn Larsen mobil 97144835.

Vedlegg1; kopi av tegning fra tinglysningsdokument av 13. september 1999.

På vegne av styret

Oddbjørn Larsen, Ann Christin Carlsen og Claes Nilsen.

Sakspapirer ordinært årsmøde 2021 - Side 19

Vedlegg 5 – Brev ang sak 10 med styrets tilsvar

Jessheim 29. april 2021

Styret i Manesjen 6 v/ Oddbjørn Larsen

Manesjen 6A

2050 JESSHEIM

KRAV OM ERSTATNING PÅ GRUNN AV VERDIFORRINGELSE

Det vises til innkalling til ekstraordinært sameiermøte/årsmøte 5. mai 2021 vedrørende takterrassesaken i Manesjen 6. Styret slår fast i innkallingen at: «Styret har i henhold til eierseksjonsloven ikke mandat til å godkjenne en søknad som over» - altså søknad om å anlegge takterrasse.

Til tross for dette faktum har skiftende styre behandlet saken. I sakspapirene til refererte innkalling henvises det til at «Eierne søkte daværende styre om tillatelse til å rehabilitere og bygge terrasse på «67kvm». Dette ble godkjent av styret.»

Det er relevant å referere til Lov om eierseksjoner:

§ 60: «Har styret eller styremedlemmene overskredet sin myndighet, er avtale med tredjeperson ikke bindende for seksjonseierne dersom de kan godtgjøre at tredjepersonen innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville være uredlig å påberope seg avtalen.»

I §58 er det tatt inn en setning som også har betydning for saken: «Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.»

Saken har dermed en forhistorie hvor styret har gått ut over sine fullmakter og «tredjeperson» må ha forstått at myndigheten ble overskredet. Det betyr at hele taket på Manesjen 6 fortsatt er et fellesareal uten noen form for lovlig anlagt takterrasse. Dette uavhengig av om den måler 23, 35,5 eller 67 kvadratmeter. I tillegg kommer at en slik tillatelse gir én seksjonseier en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Styret mener; Det følger av eierseksjonsloven §25 første ledd at seksjonseier har rett til å bruke bruksenheter og fellesarealer. Seksjonseier har rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til.

For øvrig også til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Terrassen tilhørende seksjon 59 ble bygget for å være eksklusiv for den leiligheten.

Det er kun den den har vært beregnet til og kun den den har vært brukt til. Den, eller arealet, er verken beregnet eller tiltenkt brukt av andre.

Det rettslige grunnlaget for eksklusiviteten ligger nettopp i det faktum at ingen andre har tilgang.

For øvrig er terrassens eksklusivitet fastslått gjennom dom i Tingretten av 19.november 2019.

Styret refererer her til 19-076813TVI-OVRO av 13.nov 2019 side 7, i den såkalte «Terrassedommen»; Her uttaler Dommer Silje Stridsklev følgende; «I denne saken går den eneste adkomsten til takterrassen gjennom kjøkkenet til kjøpernes leilighet, slik at eierne av denne leiligheten for alle praktiske formål vil ha en eksklusiv bruksrett til denne.»

Innkallingen til nytt sameiermøte få måneder etter forrige møte begrunnes ut fra trusselen om erstatningskrav fra Henriksen på kr 173.223, -. Lovteksten referert til ovenfor, gir begrunnelse for at dette er et meningsløst krav som ikke kan tillegges vekt når det gjelder sameiet som sådan. Det må likevel forventes at styret selv er klar over sitt eget økonomiske ansvar når de har vært delaktig i en beslutning som har ført til et tap for noen, og som styret kan klandres for.

Årsmøtet i fjor vedtok at terrassen skulle tilbakestilles til opprinnelig størrelse. Dette er akseptert og arbeidet igangsatt. Det er sameiet, ikke nåværende styre, som har bestemt tilbakeføringen til opprinnelig areal med 2/3 flertall. Og dette er i samsvar med eierseksjonsloven krav, samt Sameiets egne vedtekter.

Styret har plikt og rett til å opptre på sameiets vegne i henhold til vedtektene. Styret har oppfylt dette gjennom å foreslå minnelig løsning på kravet om erstatning. Forslaget til minnelig løsning har vært en byttehandel hvor utvidelsen godkjennes av Årsmøtet og erstatningskravet trekkes i sin helhet.

De tre toppleilighetene i Manesjen 6A eies av undertegnede. Toppileigheter prises som kjent høyere enn leiligheter uten en slik beliggenhet. Disse tre leilighetene vil med en takterrasse med diverse aktiviteter og støy «rett over hodet», få en betydelig verdiforringelse.

Styret mener; Påstandene baserer seg på feil faktum. Gunther og Strømstad er ikke berørt av terrassens areal og vil følgelig ikke kunne påberope seg noe verditap. Når det gjelder Bye, har de vært kjent med terrassens eksistens siden bygget var nytt. Det har aldri fremkommet klage på støy eller noe annet som skulle kunne være til sjenanse. Det er for øvrig samme type elementer i tak og gulv som separerer etasjene. Sammenligningen med hva vi alle opplever av støy i sameiet, vil derfor være relevant og kunne legges til grunn for støyvurderingen av den enkelte eier. I tillegg har taket 40 cm isolasjon samt 2 lag med taktekke som bidrar til ytterligere støydemping.

Når styret nå akter å fremme et forslag om godkjenning av omtalte takterrasse ser vi oss nødt til å varsle erstatningssøksmål tilsvarende et beregnet verditap. Vi må komme tilbake til beløpet, men dette må forventes å være langt større enn hva Henriksen tillater seg å fremme.

Styret mener; Et av hovedkravene for å kreve erstatning er at det må kunne påvises et tap, før man i det hele tatt kan fremme et krav om erstatning. Dette tapet er dokumentert i Henriksen sitt tilfelle. Bye m.fl. varsler et mulig søksmål basert på forutsetninger. Etter styrets mening har dette ingen relevans og et mulig varsel fremstår derfor ubegrunnet.

Man står i utgangspunktet nokså fritt til å komme med forslag til Årsmøtet. Allikevel kan det være formuleringer som utelukkende er ment å påvirke stemmegiverne til å stemme annerledes enn det man ønsker. I dette tilfellet hadde styret helst sett at et utsagn om mulig rettslig forfølgelse hadde kommet etterpå, og da som en konsekvens av at resultatet gikk i disfavør av de tre undertegnede. Styret ønsker derimot ingen sensurering, derfor legges det frem sammen med øvrig korrespondanse.

Med vennlig hilsen

Karin og Øystein Bye (sign)

Eivind Günther (sign)

Ivar Strømstad (sign)

Vedlegg 6 (NY) – Uttalelse fra advokat



Øystein Bye
Manesjen 6A
2050 Jessheim

Sendes kun pr. e-post til:
oeysteby@online.no

Oslo, 25. juni 2021

Vår ref.: 200393

SAMEIET MANESJEN BLOKK 6 – DISPONERING AV FELLESAREAL PÅ TAK TIL TERRASSE – KRAV OM ERSTATNING

Det vises til din henvendelse til oss av 7.5.2021 der du ba om en utredning rundt et varslet erstatningskrav mot sameiet som skal opp i en sak for årsmøtet. Min vurdering av hvordan du bør forholde deg til dette kravet følger under. Jeg nevner innledningsvis helt kort at når jeg omtaler «utvidelse» av takterrassen, tar jeg ikke stilling til den tidligere terrasses lovlighet.

Bakgrunnsretten

Sameiet Manesjen blokk 6 er et eierseksjonssameie. Det reguleres av lov om eierseksjoner av 2017 (eierseksjonsloven). Historiske versjoner av loven av hhv. 1997 og 1983 kan i tillegg komme inn ved tolkning av eldre disposisjoner foretatt av en sameier eller styret. I tillegg har sameiet vedtekter med bestemmelser som også sier noe om rettigheter og plikter i sameiet.

Kort om sakens bakgrunn

Etter det opplyste bygger erstatningskravet mot sameiet på at det i 2016 ble gitt et tilsagn til eier av seksjon 59 om at han kunne rehabilitere og utvide en takterrasse. Nevnte seksjonseier mener at han bygget på et lovlig tilsagn, og at sameiet deretter, rettstridig, trakk dette tilbake og påla ham å rive takterrassen (i alle fall delvis). Eier av seksjon 59 krever som følge dekket de kostnadene han har lagt ned i prosjektet, og som han ikke ville hatt dersom sameiet hadde sagt nei med én gang.

Sameiets styre har tidligere avvist at det er gitt et lovlig tilsagn, hevdet at eier av seksjon 59 har tatt seg til rette på fellesareal og at han dermed har pådratt seg disse kostnadene på egen risiko.

Så vidt en forstår har sittende styre nå likevel vurdert utbetaling i henhold til seksjon 59 sitt krav da en frykter at kravet vil forfølges rettslig. Du ønsker nå avklart om den frykten er reell, det vil si om eier av seksjon 59 har noen rimelig mulighet til å nå frem med sitt krav.

Sakens rettslige side

Det fremstår som rimelig klart at alle de involverte parter i dag er kjent med at dersom en seksjonseier skal disponere eksklusivt over fellesareal, så vil det forde et samtykke fra sameiermøte, se gjeldende eierseksjonslov § 25, 5. ledd jf. § 27, 2. ledd. Som fremgår skal det sågar foretas en vedtektsfesting av en slik rett, og det kreves kvalifisert flertall (2/3) for å stifte en slik rett. Dette var ikke annerledes i 1997-loven som gjaldt i 2016, se denne lov § 19, 5. ledd jf. § 28, 2. ledd.

Det er videre på det rene at et slikt samtykke fra sameierne ikke foreligger, kun en e-post fra «Andreas» i styret der han uttrykker at «vi» godkjenner søknaden fra eier av seksjon 59. De formelle vilkår for eier av seksjon 59 sitt prosjekt er dermed ikke oppfylt.

Eier av seksjon 59 bygger kravet sitt på at han trodde styret hadde kompetanse til å gi ham tillatelse. Han viser i den sammenheng til eierseksjonsloven § 60 som i det vesentlige for denne saken tilsvarer tidligere lov § 43, 4. ledd, og der det fremgår at:

Har styret, styremedlemmer eller forretningsfører overskredet sin myndighet, er disposisjonen ikke bindende for sameierne, dersom sameierne godtgjør at medkontrahenten innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville stride mot redelighet å gjøre disposisjonen gjeldende.

Som fremgår over er det klart at en ev. tillatelse til å utvide takterrassen ville innebære en myndighetsoverskridelse. Spørsmålet er da om eier av seksjon 29 innså eller burde innse at styret overskred sin myndighet – at han var i aktsom god tro.

a. Kravet til god tro

God tro presumeres. Bevisbyrden ligger dermed på den som hevder at kravshaver ikke er i god tro.

I favør av eier seksjon av 59 sin gode tro kan det fremholdes at man må kunne stole på at et styre følger reglene og at de vil reagere dersom de oppdager noe «galt». Det er også en indikasjon på takterrassens endelige størrelse i søknaden (67,3 m²), og når styret ikke reagerer på det, kan en jo tenke at det er fritt frem til å utvide.

I disfavør av «god tro» kan man fremføre en del andre argumenter, og da særlig selve søknaden. Ikke ett sted i søknaden er det snakk om utvidelse. Søknaden gjelder etter sin overskrift «rehabilitering», og det nærmeste en kommer at søknaden omtaler utvidelse som konsept er bruken av ordet «bygging». Dette begreper er imidlertid også tvetydig. Skal en rive terrassebord, vil det være «bygging» å legge de tilbake. Det vil også være «bygging» å sette opp nytt rekkverk.

Søknaden ser heller ikke ut til å være vedlagt tegninger som klargjør omfanget av tiltaket. Det kan argumenteres for at det ikke er naturlig å vedlegge slike ved rehabilitering for da vet jo styret forutsetningsvis hva som rehabiliteres. Det vil derimot være motsatt dersom man søker om en utvidelse blant annet slik at det kan kontrolleres i hvilken retning utvidelsen går, om den vil bli liggende på sårbare steder, ligge over viktig infrastruktur for bygget osv. Endret rekkverk kan dessuten gi en fasadeendring, noe som ville blitt styrets ansvar å omsøke, jf plan- og

bygningsloven § 20-1, bokstav c. Mangelen på tegninger gjør dermed at dette ikke fremstår som en vanlig søknad om utvidelse av takterrasse.

En foreløpig oppsummering trekker klart i retning av at eier av seksjon 59 sin søknad er ukarakteristisk vag rundt temaet utvidelse. Når man først tar seg bryet med å søke styret om et tiltak, må jo det være for å få et godkjent-stempel på planene sine. Da vil det normalt være i seksjonseiers interesse at planene er tydelige. Man må imidlertid passe seg for å dømme eier av seksjon 59 alene for å skrive en dårlig søknad, for det er åpenbart ikke avgjørende.

Spørsmålet om god tro er nemlig først og fremst knyttet til tidspunktet for, og innholdet av, styrets «godkjennelse».

Denne godkjennelsen ble sendt på e-post rett før styrets ferie, og det vises til «rehabilitering» av takterrasse i 6B. Heller ikke i denne «godkjennelsen» er utvidelse nevnt med ett ord. Det er kun snakk om rehabilitering. Hva kunne eier av seksjon 59 rimeligvis ha tenkt da, dersom han mente å søke om utvidelse, men tillatelsen ikke nevnte noe om utvidelse?

Som vist til over vil de fleste seksjonseiere søke styret/sameiet om tiltak fordi de ønsker en godkjenning på en plan. Dersom slik godkjenning ikke er dekkende for det man søker om, vil det vanlige være å komme tilbake til saken for å sjekke at godkjennelsen virkelig dekker hele tiltaket, og be om å få det bekreftet. Dette slik at man sikrer sin rett og slipper risikoen med å sette i gang med noe som viser seg å være ulovlig likevel. En slik henvendelse ble imidlertid aldri rettet til styret etter hva jeg har fått opplyst. Det er grunn til å stille spørsmål ved dette.

På samme måte som en som ikke får sin søknad behandlet i det hele tatt, må det nemlig legges til grunn at eier av seksjon 59 burde ha undersøkt om tillatelsen til tross for sin ordlyd også omfattet utvidelse. Ettersom det ikke er dokumentert at han gjorde det, tilfredsstiller han ikke aktsomhetskravet hva angår hans gode tro, og han kan da ikke med rette bygge på at tillatelsen i sin tid omfattet utvidelsen. Ytterligere et moment som trekker i denne retning er at eier av seksjon 59 enkelt kunne ha sjekket i eierseksjonsloven eller i sameiets egne vedtekter. Han kunne da ha lest i klartekst hvilke beslutningsregler som gjaldt på dette punktet. Han ville etter dette ikke vært i aktsom god tro om at styret kunne dele ut rettigheter på fellesarealene uten sameiermøtets samtykke.

b. Redelighet

Som fremgår over er det et tilleggsvilkår at det vil være uredelig av eier av seksjon 59 å påberope seg styrets tillatelse. Når eier av seksjon 59 har gjort så lite for å synliggjøre sine egne planer og deretter ingenting for å avklare unøyaktighet og misforståelser, vil det virke uredelig dersom han i tillegg skal kunne sko seg på det. Vilkåret er dermed klart oppfylt.

c. Styrets tillatelse

Det er en forutsetning for kravet til eier av seksjon 59 at styrets tillatelse faktisk omfatter en utvidelse. Det er imidlertid langt fra sikkert. Selv om tillatelsen viser til søknaden, er det ikke gitt at man kan tillegge den førstnevnte innhold som ikke er uttalt. Det ville jo kunne åpne for uante muligheter, der nær sagt alt som ikke var nevnt på en tydelig måte i søknaden kunne anses som godkjent. Søknaden nevner ikke dukkestue og veksthus, men etter kravshavers resonnement

skulle han også kunne påberope seg at disse tiltakene var tillatt etter styrets vedtak. Det taler for å ikke tolke styrets tillatelse utvidende, med den konsekvens at eier av seksjon 59 aldri har fått en tillatelse til å utvide takterrassen.

Ansvarsgrunnlag.

Det er tre grunnvilkår for å kreve erstatning. Det må foreligge et ansvarsgrunnlag (det vil litt enkelt si at noen har gjort noe de ikke burde gjort), det må foreligge et økonomisk tap, og det tapet må følge som en årsak av handlingen, også kalt årsakssammenheng.

En svært stor svakhet ved kravet til eier av seksjon 59 er at det strengt talt ikke foreligger et ansvarsgrunnlag ved den påståtte urettmessige tilbaketrekkingen av «tillatelsen».

Årsaken til dette er at verken styret eller sameiermøtet gjennom vedtekt kunne gi en seksjonseier varige rettigheter på fellesareal etter 1997-loven. Disse kunne i høyden gis «midlertidig» jf. § 19, 5. ledd, og eier av seksjon 59 kunne ikke bare frykte, han måtte forvente at retten til utvidet takterrasse, i samsvar med lovens ordlyd ville bli trukket tilbake på ett eller annet tidspunkt. Sameiet var altså ved sin fulle rett til å trekke denne «tillatelsen» tilbake ved å pålegge riving, og uten at det i «tillatelsen» ble stilt vilkår om at sameiet i så fall ville dekke hans kostnader, må det legges til grunn at han måtte ha dekket disse selv.

Avslutning /oppsummering

Eier av seksjon 59 kan ikke fremvise et tydelig vedtak i sin favor. Han kan ikke vise til at han har opptrådt i aktsom god tro, og det er stort spørsmål ved om han tilfredsstiller de alminnelig vilkår for erstatning. Min vurdering er etter dette at det svært lite sannsynlig at sameiet vil tape en eventuell rettslig tvist knyttet til dette kravet. Svært lite sannsynlig. Fra et rent rettslig standpunkt skulle det tilsi at du burde stemme for å avvise kravet fra eier av seksjon 59 på kommende årsmøte.

Med vennlig hilsen



Jarlan Dolve
Advokat MNA
HELP Forsikring AS
Pb. 1870 Vika
0124 Oslo
dj@help.no

Vedlegg 7 – Fullmaktseddel

Sameiet Manesjen blokk 6, ordinært årsmøte 2021

Denne kontrollseddel bes i utfylt og undertegnet stand levert før eller på ordinært sameiermøte 2021 i Sameiet Manesjen blokk 6.

Seksjonseiers navn:

Seksjon:

Jeg har gitt fullmakt til

Dato: Sameiers underskrift:

NB: send gjerne et bilde at utfylt fullmakt på mail til post@manesjen6.no i forkant av årsmøtet. Du vil få en bekreftelse når denne er mottatt. Dette sparer oss for tid i årsmøtet.