



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 383 005
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET MARIELUNDEN
Forretningsadresse: Langflåtveien 30
4017 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 455 075	1 418 276
Sum inntekter		1 455 075	1 418 276
Kostnader			
Lønnskostnad		114 670	94 423
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 571	6 378
Annen driftskostnad		1 333 663	1 009 982
Sum kostnader		1 459 904	1 110 783
Driftsresultat		-4 830	307 492
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 668	3 448
Sum finansinntekter		13 668	3 448
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		13 668	3 448
Ordinært resultat før skattekostnad		8 838	310 940
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 838	310 940
Årsresultat		8 838	310 940
Totalresultat		8 838	310 940
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 838	310 940
Sum overføringer og disponeringer		8 838	310 940



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		34 064	19 666
Sum varige driftsmidler		34 064	19 666
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		34 064	19 666
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		222 778	115 745
Sum fordringer		222 778	115 745
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 967 704	1 997 921
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 967 704	1 997 921
Sum omløpsmidler		2 190 482	2 113 666
SUM EIENDELER		2 224 546	2 133 333

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 956 906	1 948 068
Sum opptjent egenkapital		1 956 906	1 948 068
Sum egenkapital		1 956 906	1 948 068
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		251 556	171 442
Annen kortsiktig gjeld		16 085	13 823
Sum kortsiktig gjeld		267 641	185 265
Sum gjeld		267 641	185 265
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 224 546	2 133 333



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 382981

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 383 005
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET MARIELUNDEN
Forretningsadresse: Langflåtveien 30
4017 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 16.05.2023



Organisasjonsnr: 914 383 005
SAMEIET MARIELUNDEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 455 075	1 418 276
Sum inntekter		1 455 075	1 418 276
Kostnader			
Lønnskostnad		114 670	94 423
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		11 571	6 378
Annen driftskostnad		1 333 663	1 009 982
Sum kostnader		1 459 904	1 110 783
Driftsresultat		-4 830	307 492
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		13 668	3 448
Sum finansinntekter		13 668	3 448
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		13 668	3 448
Ordinært resultat før skattekostnad		8 838	310 940
Ordinært resultat etter skattekostnad		8 838	310 940
Årsresultat		8 838	310 940
Totalresultat		8 838	310 940
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		8 838	310 940
Sum overføringer og disponeringer		8 838	310 940



Annen egenkapital	1 956 906	1 948 068
Sum opptjent egenkapital	1 956 906	1 948 068
Sum egenkapital	1 956 906	1 948 068
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	251 556	171 442
Annen kortsiktig gjeld	16 085	13 823
Sum kortsiktig gjeld	267 641	185 265
Sum gjeld	267 641	185 265
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 224 546	2 133 333



Organisasjonsnr: 914 383 005
SAMEIET MARIELUNDEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

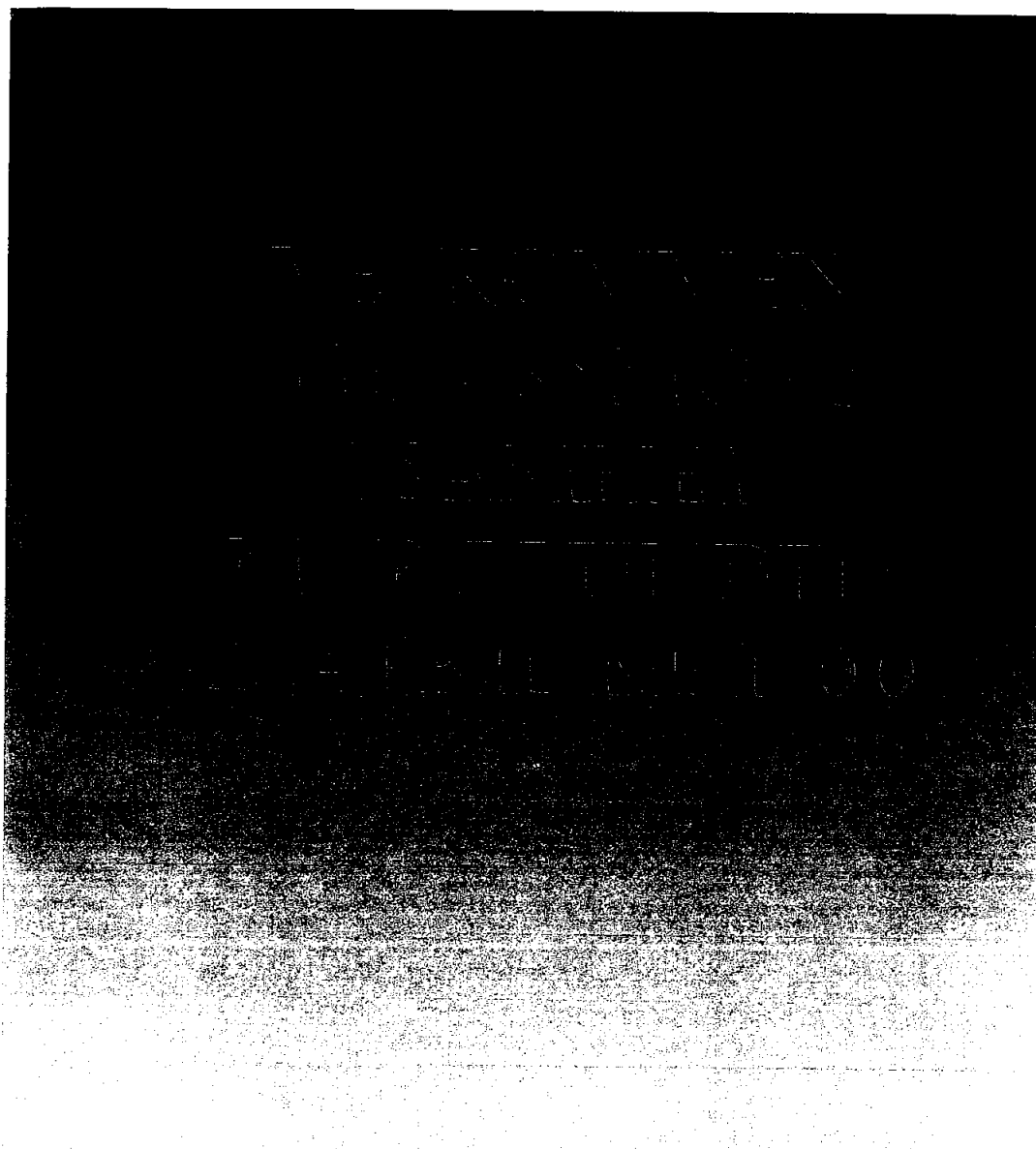
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse





ORDINÆRT ÅRSMØTE I SAMEIET MARIELUNDEN
AVHOLDES TORSDAG 25.APRIL 2023 KL 1700.

Årsmøte avholdes hos Lyse AS.

Årsmøte behandler:

Sak 1: Konstituering

- a) Valg av dirigent
- b) Valg av en til å føre protokollen og en seksjonseier som protokollvitne
- c) Godkjenning av stemmeberettigede
- d) Godkjenning av møteinnkalling

Sak 2: Årsrapport for 2022

Sak 3: Årsregnskap for 2022 med revisjonsprotokoll

Sak 4: Innkomne forslag

Forslag 1:

Forslagsstiller: Styret ang bruk av hovednøkkel

Sak 5: Revisjon av husordensreglene

Sak 6: Orientering av budsjett 2023

Sak 7: Valg:

- 2 styremedlemmer for 2 år
- Valgkomite for 2024

Sak 8: Avslutning

Alle som deltar på årsmøtet, må levere registreringsskjema ved ankomst.



SAK 2: ÅRSRAPPORT FOR 2022



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Idar Eivind Johnsen	Langflåtveien 30
Styremedlem	Rolf Edland	Keramikkveien 24 A
Styremedlem	Ezzat Kaafarani	Langflåtveien 32 A
Styremedlem	Trond Arild Lie	Langflåtveien 32 A
Styremedlem	John Gunnar Sivertsen	Langflåtveien 28

Valgkomiteen

Frode Øie	Langflåtveien 34 A
Birger Høivik	Langflåtveien 34 A
Jan Harald Handeland	Langflåtveien 32 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på marielunden@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no)

Vibbo

Du kan finne informasjon om sameiet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Marielunden

Sameiet består av 70 seksjoner.

Sameiet Marielunden er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914383005, og ligger i Stavanger kommune

Gårds- og bruksnummer:

19 613

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

Sameiet Marielunden har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Styret har normalt ett styremøte pr mnd foruten midt på sommeren. Styremøtene avholdes i Fab.Lounge sitt møterom i Langflåtveien 34 A.

Saker som styret har jobbet med i 2022:

- Inngått ny avtale med firmaet Rørlegger Svendsen. Dette etter at rørleggertjenesten ble lagt ut på anbud og rørlegger Svendsen hadde det laveste og beste tilbudet.
- Jobbet med problemet av avløpet for en leilighet i Langflåtveien 34 A. Feilen viste at det ikke var tilstrekkelig lufting for avløpsvann fra kjøkken/bad. Årsaken til feilen er at det er bruk av feil (rør)bend ved bygging av blokken. Vi har en midlertidig løsning av saken, men dersom ulempene vil ta seg opp på nytt, må det skiftes bend – inne i vegg.
- Lekkasje i en leilighet i Langflåtveien 28. Det viste seg at lekkasjen kom fra terrasse/vegg i leiligheten i etasjen over (3.etasje). Det ser ut som dårlig arbeid fra håndverkere når blokken ble bygget. Følger av lekkasjen er ordnet, og det er midlertidig tettet mellom terrasse/vegg i 3.etasje. Da elle zinkplatene på vegg over terrassen i 3 etasjen blir arbeide først slutført til sommeren. Ved slike skader er forsikringsvilkårene slik at forsikringen dekker bare følgeskadene av skaden, ikke utgiftene på å reparere skadeårsaken. Dette har medført en utgift på

ca. kr 120.000, -

som ikke dekkes av forsikringen, og vi må påregne like store utgifter i 2023 før vi er endelig ferdig med lekkasjesaken.

For å sikre at det ikke er samme feilkonstruksjon i andre leiligheter, har vi tatt en del stikkprøver (fuktighetsmåling) i tilsvarende leiligheter uten at det er oppdaget noe.

Vi har også søkte juridisk hjelp for vurdering av erstatningssak mot JM, men er blitt frarådet til det, da de mener saken er for liten til å nå frem i rettsapparatet.

- Sommeren 2022 ble vi endelig ferdig med bytting av utvendige veggplater. Da det ikke finnes lakkerte nedløpsrør av zink bestemte styret at vi bytter til sorte nedløpsrør. Vi betalte ikke for endringen for nr 32 og 34 men måtte betale kostprisen for rørene i nr 28 og 30, ingenting for oppsettet. Dette medførte en ekstrautgift på
kr 50.000, -,
men det ble en god løsning.
- Parkering. Heldigvis holder de aller fleste i sameiet seg til de regler som gjelder for bruk av parkeringsplassene, men dessverre er det noen få som mener de kan gjøre hva de vil, både når det gjelder å ta andres parkeringsplass, å reparere biler, lagre utstyr på parkeringsplassen, kjøre for fort m.m. For styret har det vært for mange ubehagelige saker, vi blir beskylt for rasisme og det som verre er, har følt oss direkte fysisk truet, fått usanne beskyldninger på oss, truet med advokat m.m. Styret har få virkemidler, og har derfor vært nødt til å lage noen midlertidige regler

som legges frem for årsmøte til godkjenning.

For å forhindre ulykker har styret bestemt at fartsgrensen i garasjeanlegget er 10 km/t. Dessverre har en del problemer med å holde seg til fartsgrensen.

- Bytting av porttelefon. Da det har vært mange problemer med den opprinnelige porttelefoner, bestemte styret å skifte til Defigo porttelefon der man går fra kablet til trådløst anlegg. Endringen ble foretatt i august 2022, og stort sett er vi godt fornøyd med det nye. Noen uheldige episoder har det vært med at 2 av skjermene ved inngangsdørene har blitt skiftet, men uten kostnad for sameiet.

Samtidig som vi skiftet porttelefonen faset vi ut bruken av OBOS nøkkelen.

Det kan nevnes at feilretting på det gamle systemet kostet sameiet ca. kr 32.000,- for 1.halvår 2022. Dette kommer ikke inn i regnskapet før i 2023 pga en feil fra leverandør.

- Sjøppel. Dessverre er det fremdeles noen som legger fra seg søppel på utsiden av kontainerne. Styret har vurdert å sette opp kamera, men har inn til videre ikke bestemt seg for å gjøre det. Saken er ikke lagt bort fra styrets side, og vil bli tatt opp dersom det ikke blir slutt med å sette det ved siden av kontainerne. Vi har også oppdaget at enkelte låner bort brikken til kontainerne til folk som ikke bor eller har bodd i sameiet. Vi har også oppdaget at familiemedlemmer som er flyttet ut fra sameiet, kommer hit med søppel og setter det utenfor kontainerne.
- Prøveprosjektet med endring av terrassene for leilighet 101 og 102 i Langflåtveien 32, ble meget vellykket og godkjent av styret. Til nå har ingen av de andre seksjonseiere i 1.etasjene valgt å gjøre de samme endringer, men det er gjort vedtak om at det kan gjøres.



- Ellers har styret stikkordsmessige bl.a. jobbet med:
 - o Laget regler for bruk av kamera i garasjen
 - o Dugnad
 - o Henting av grovavfall
 - o Uttalelse om revidering av reguleringsplanen for Mariero
 - o Bruk av hovednøkkel – midlertidige retningslinjer.
 - o Nøkler til leiligheter på avveie.
 - o Plage med tilgrising av fulgleskitt på en vegg i Langflåtveien 28. Blir satt i gang tiltak i 2023
 - o Spørsmål om å lagre vannsportsutstyr i garasjen. Dessverre kunne vi ikke gi tillatelse til det pga plassmangel
 - o Revisjon av brannvernsinstruksene etter erfaringene fra siste brannøvelse.



- Hengelås i bodene. Noen har skiftet ut hengelåset som går på leilighetsnøkkel med annet hengelås. Dette er ikke lovlig da styret må ha tilgang til bodene i tilfelle noe ekstraordinært skulle skje.
- Strøm til kameraene i garasjen. Vi har gått bort fra at kameraene skulle opplades til fast strømtilknytning.
- Vurdering av solcelleanlegg (nytt tilbud) Det er for liten takoverflate til at vi får en økonomisk forsvarlig drift av å montere somceller.

- ØKONOMI

Regnskapet for 2022 viser et lite overskudd på

Kr 8.838, -

I budsjettet for 2022 var det budsjettert ett overskudd på

Kr 124.970, -

Årsaken til at vi ikke nådde det budsjetterte overskuddet er i hovedsak:

- vannlekkasjen i leilighet i 28
- tiltak for å forhindre problemer med manglende lufting av rør i nr 34 A
- skiftning av filter 2 ganger. Pr gang vi skifter filter koster i underkant av kr 50.000, -
- lagt opp strøm til kameraene i garasjen
- skifte til sort lakkerte nedløpsrør i nr 28 og 30 kr 50.000, -

Forslag til vedtak: Årsrapport for 2022 godkjennes



SAK 3: ÅRSREGNSKAP FOR 2022 MED REVISJONSPROTOKOLL



SAMEIET MARIELUNDEN
ORG.NR. 914 383 005, KUNDENR. 1717

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 434 828	1 399 884	1 435 000	1 492 000
Ladeinntekter EL-bil		20 247	0	0	15 000
Andre inntekter		0	18 392	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		1 455 075	1 418 276	1 435 000	1 507 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 170	-11 668	-12 780	-13 230
Styrehonorar	4	-100 500	-82 755	-90 000	-100 868
Avskrivninger	9	-11 571	-6 378	0	0
Revisjonshonorar	5	-8 500	-7 120	-7 500	-7 763
Forretningsførerhonorar		-108 998	-105 923	-108 600	-112 401
Konsulenthonorar		0	-644	-10 000	-10 350
Drift og vedlikehold	6	-746 847	-475 712	-700 000	-837 725
Forsikringer		-121 864	-106 276	-118 500	-130 350
Energi/fyring		-88 778	-85 044	-60 000	-70 000
Andre driftskostnader	7	-258 677	-229 264	-202 650	-217 673
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 459 904	-1 110 783	-1 310 030	-1 500 360
DRIFTSRESULTAT		-4 830	307 492	124 970	6 640
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	13 668	3 448	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		13 668	3 448	0	0
ÅRSRESULTAT		8 838	310 940	124 970	6 640
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		8 838	310 940		





SAMEIET MARIELUNDEN
ORG.NR. 914 383 005, KUNDENR. 1717

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	9	34 064	19 666
SUM ANLEGGSMIDLER		34 064	19 666
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		108	52
Forskuddsbetalte kostnader		62 052	29 666
Andre kortsiktige fordringer	10	62 138	2 611
Energiavregning	11	98 480	83 417
Driftskonto OBOS-banken		436 896	479 823
Sparekonto OBOS-banken		1 530 808	1 518 098
SUM OMLØPSMIDLER		2 190 482	2 113 666
SUM EIENDELER		2 224 547	2 133 333
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 956 906	1 948 068
SUM EGENKAPITAL		1 956 906	1 948 068
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 085	13 823
Leverandørgjeld		251 556	171 442
SUM KORTSIKTIG GJELD		267 641	185 265
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 224 547	2 133 333
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Stavanger, 12.04.2023
Styret i Sameiet Marielunden

Idar Eivind Johnsen

Rolf Edland

Ezzat Kaafarani

Trond Arild Lie

John Gunnar Sivertsen



**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**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 434 828
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 434 828

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 170
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 170

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 2021/2022, og er på kr 100 500.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 500.

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**



Drift/vedlikehold bygninger	-352 848
Drift/vedlikehold VVS	-37 171
Drift/vedlikehold elektro	-51 475
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 703
Drift/vedlikehold heisanlegg	-109 940
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-10 836
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 585
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-96 529
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-40 845
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-1 916
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-746 847

NOTE: 7

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Verktøy og redskaper	-258
Driftsmateriell	-4 893
Lyspærer og sikringer	-1 763
Vaktmestertjenester	-96 525
Renhold ved firmaer	-94 790
Snørydding	-11 475
Andre fremmede tjenester	-37 776
Kontor- og datarekvisita	-3 655
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kontorkostnader	-698
Kontingenter	-1 625
Bank- og kortgebyr	-3 441
Velferdskostnader	-198
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-258 677

NOTE: 8

FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	797
Renter av sparekonto i OBOS-banken	12 710
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	161
SUM FINANSINNEKTER	13 668

NOTE: 9

VARIGE DRIFTSMIDLER

Bilde/kunst

Tilgang 2020	31 890	
Avskrevet tidligere	-12 224	
Avskrevet i år	-6 378	
		13 288
Kamera		
Tilgang 2022	25 969	
Avskrevet i år	-5 193	
		20 776
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		34 064





SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-11 571
--------------------------------	----------------

NOTE: 10

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Uoppgjorte skadesaker	59 265
Strøm el-bil 2022, utbetalt 2023	2 838
Purregebyr innbet.service	35
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	62 138

NOTE: 11

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-300 660
SUM INNETEKTER	-300 660

KOSTNADER

Strøm	410 433
SUM KOSTNADER	410 433

Avregning ved flytting	-5 305
Andel boligselskap, overført resultat	-5 988

SUM ENERGIAVREGNING	98 480
----------------------------	---------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbetøp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.





Til årsmøtet i Sameiet Marielunden

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Marielunden som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 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 i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av 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 inneholder 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 regnskapsførerselskap



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 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 ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Oslo, 13. April. 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Sak 3: Forslag til vedtak:

1: Regnskapet for 2022 godkjennes

2: Revisjonsberetningen tas til orientering



SAK 4: INNKOMNE FORSLAG



FORSLAG TIL ÅRSMØTE 2023

Forslagsstiller: styret

BRUK AV HOVEDNØKKELE

Forslag:

Styret kan ha hovednøkkel for Sameiet Marielunden. Den kan bare brukes etter følgende regler:

- 1: Hovednøkkel kan bare brukes etter tillatelse fra seksjonseier/leietaker.**
- 2: Når hovednøkkel brukes skal det alltid være to til stede, en av dem fra styret.**
- 3: Hovednøkkel kan ikke brukes av andre enn styrets medlemmer.**

Begrunnelse:

I forbindelse med rensing av ventilasjonsanlegget skaffet styret seg to hovednøkler.

Siden den tid har vi beholdt nøklene og ofte hatt behov for dem.

Det dreier seg særlig når det skal gjøres vedlikeholdsarbeider i leiligheter at vi har brukt hovednøkkel, for eksempel når utvendig veggplater ble skiftet og elektriker måtte ha tilgang til sikringsskapet, når vi holdt på med reparasjonen i vannlekkasjen i D. blokka der vi også måtte inn i leiligheten i etasjen over eller andre oppdrag som håndverkere har hatt i leiligheter.

Vi har hatt noen tilfeller der beboer har glemt sine nøkler.

Styret er av den oppfatning at det mange ganger vil skape store hindringer dersom vi ikke har en slik nøkkel. Eksempelvis kan vi sannsynligvis ikke sette i gang med tiltak med å legge ut gift for utøy i alle boder uten å ha nøkkel. Sannsynligvis vil det være en del slike tiltak som ikke kan gjennomføres.

Hovednøkkel oppbevares i et nøkkelskap der man må inn i et annet rom og skap for å finne nøkkelen til nøkkelskapet. Det er utenkelig at noen utenforstående skulle finne og få tak i nøkkelen.

Seksjonseiers rettighet:

Seksjonseier har eksklusiv bruksrett til leiligheten og kan nekte andre å ha adgang til den. Det betyr at den enkelte seksjonseier kan motsette seg en ordning hvor styret har tilgang på en nøkkel som gir dem tilgang til leiligheten. Av den grunn kan ikke et



slikt samtykke tas inn i vedtektene, og et samtykke kan når som helst tilbakekalles. Bruk av slik nøkkel kommer alltid til å innebære at styret må be om samtykke frem den enkelte.

På bakgrunn foreslår derfor styret at de alltid må ha tillatelse.

Forslag til vedtak:

På bakgrunn av styrets forslag til regler for bruk av hovednøkkel, godkjenner årsmøte at styret kan ha hovednøkkel/er.



SAK 5: REVISJON AV HUSORDENSREGLENE



HUSORDENSREGLER I SAMEIET MARIELUNDEN

Vedtatt på årsmøte 21.06.2021

§ 1 Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg i bygget!

§ 2 Hensynet til øvrige beboere

Enhver sameier og beboer plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulempe eller ubehag for andre beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 23.00 og kl. 07.00.

Alminnelig ro betyr også at det ikke skal foregå vask i vaskemaskin/oppvaskmaskin i tidsrommet.

Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tomemballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet. Det er ikke tillatt å røyke i heisen eller øvrige fellesområder innendørs.

Grilling er kun tillatt med godkjent gassgrill eller elektrisk grill.

§ 3 Orden i fellesområdene.

Sykler, barnevogner, sportsutstyr og lignende må ikke hensettes i gangerområder, trapper eller avsatter. Det skal heller ikke stå gjenstander i fellesarealene i bodrommene. *Ved plassering av gjenstander utenfor boden, kan styret pålegge seksjonseier om å fjerne disse. Blir det ikke fjernet, kan styret fjerne gjenstandene og evet behandle de som avfall.*

Dørene til bodrommene skal være låst til enhver tid. *Det skal brukes hengelås som går på sameiets låssystem.*

Farlig materiale samt giftige, eksplosive eller brennbare substanser og mat eller stoffer som kan tiltrekke seg utøy, skadedyr og lignende må ikke oppbevares i bodene.

§ 4 Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommens fortau, ganger, trapper og fellesareal er forbudt. Alt husholdningsavfall skal pakkes inn og kastes i søppelcontainer.



Reduser volumet på søppelet så godt som det lar seg gjøre før det kastes. Det skal ikke kastes større ting i avfallskontainerne enn en kan få i en vanlig bærepose.

Den enkelte er ansvarlig for at instruksene for bruk av søppelcontainer følges. For å unngå tilstrømning av skadedyr må søl omkring søppelcontaineren unngås og fjernes umiddelbart av ansvarlig part. Av samme årsak skal ikke avfall hensettes i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5 Postkasseskilt

Postkasseskilt og navn på utvendig oppslagstavle (ved porttelefonen) lages og monteres av sameiet.

Seksjonseier må sende navn på de som bor i seksjonen til marielunden@sameiet.no

§ 6 Orden

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen kan holdes ryddig og pent. Styret har anledning til å innkalle den enkelte seksjonseier til dugnad.

§ 7 Arbeider som innebærer fare for vannlekkasje

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørpropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Vannkraner som lekker eller forårsaker støy skal snarest mulig repareres/skiftes. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes.

§ 8 Fellesanlegget for TV/internett

Fellesanlegget for TV/internett: Seksjonene kan bare bruke utstyr som avtalt leverandør leverer.

Parabolantenne eller annen utvendig antenne er ikke tillatt.

§ 9 Dyrehold

Ved dyrehold skal eier påse at dette ikke er til ulempe for øvrige beboere. Hunder skal føres i bånd på sameiets område hele året. Lufting av hund må ikke foregå i fellesarealer. Dyrenes ekskrementer skal plukkes opp av eier. Ved overtredelser kan styret pålegge eieren å fjerne dyret i løpet av en måned.



§ 10 Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat eller brannslange og en eller flere røykvarslere i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over. Det bør være røykvarsler på alle soverom. Seksjonseier er ansvarlig for at det utføres funksjonskontroll på egne røykvarslere minst en gang pr. år. Alle leiligheter er i tillegg koblet til et varslingsanlegg som gjelder hele anlegget

§ 11 Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom.

Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene rapporteres til styret.

Styret kan kalle inn seksjonseier til samtale før de treffer forføyning i saken.

~~Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning.~~

§ 12 Erstatningsansvar

Sameier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Sameier er også ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av hele husstanden, fremleietaker eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten og fellesareal. Skader som påføres sameiets eiendeler skal raskest mulig utbedres av den/de som har forårsaket skaden. Utbedringen skal skje i samarbeide med sameiets styre.

§ 13 Regler for bytte av parkeringsplass.

1: Det er styret som tilviser parkeringsplassene for de som bor i Marielunden jmf vedtektenes §§ 4.4 og 4.6.

2: Styrets beslutning kan ikke ankes, men styrets rutiner kan ankes inn for sameiermøte.

3: Styret skal så lang som mulig følge systemet med tildelingen som ble gjort når blokkene ble overtatt fra JM

~~4: Det må være tungtveiende grunner til at en seksjonseier skal få anledning til å skifte parkeringsplass. Seksjonseiere kan seg imellom bli enige om å bytte parkeringsplasser. Styret må i så tilfelle få melding om bytte.~~



5: Dersom seksjonseier/beboer i seksjon får innvilget parkeringsbevis fra kommunen, har den rett til å skifte plass til plass for funksjonshemmede, under forutsetning av at det er ledig plass.

Er plassen bruk av noen som ikke har slik bevis, må den flytte til ordinær parkeringsplass.

Har den som blir pålagt å bytte plass montert el.billader, bekoster sameiet flyttingen av lader til den anviste plass.

6: Retten til handicaplass gjelder både seksjonseier eller event leietaker.

Den funksjonshemmede har rett til å sette rullestol, gåstol eller eventuell sykkel for funksjonshemmede på merket felt på parkeringsplassen. Dette gjelder kun dersom det foreligger handicapbevis fra Stavanger kommune.

§ 14: Bruk av garasjen.

1: Garasjen kan kun brukes av de som bor i sameiet – med unntak av pkt 2.

2: Det kan ikke gis anledning for utenforstående personer til å parkere i garasjen, men unntak av ansatte ved Fab.Loung som kan gjøre avtale med seksjonseier om å leie/låne parkeringsplassen.

Dersom seksjonseier/beboer ikke bruker parkeringsplassen, kan pårørende bruke denne plassen ved kortidsbesøk. Ellers kan ingen pårørende/besøk bruke parkeringsplassene.

3: Det må heller ikke lånes ut garasjeportåpner til utenforstående, unntak er håndverkere som skal jobbe i bygget.

4: Feilparkerte biler kan bli tauet bort på eiers regning.

5: Parkeringsplassen kan ikke brukes til lager, men det tillates likevel at det lagres inntil 4 hjul m/dekk på plassen.

5: Dersom øvrige utstyr som ligger på parkeringsplassen, ikke blir fjernet etter pålegg fra styret, kan styret fjerne utstyret og eventuelt behandle det som avfall.

6: Det er ikke anledning til å drive med reparasjonsarbeid av kjøretøy i garasjen

§ 15: Bruk av boder i nr 30.

De som har boder i Langflåtveien 30 på grunn av at leiligheten ikke har boder, kan ikke bruke boden i kjelleren til kjøleskap eller fryseskap(fryseboks) uten etter avtale med sameiets styre. Dersom det inngås slik avtale, må sameier betale omkostningene ved strømforbruket.



SAK 6: ORIENTERING OM BUDSJETTET FOR 2023



Firma: SAMEIET MARELUNDEN, År: 2022, Periode: 10

	Hele året		Indeksregulering	Neste år	
	Budsjett 2022			Budsjett 2023	
DRIFTSINNTEKTER:					
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 435 000			1 492 400	
3600 Innkrevde felleskostnader	1 435 000		57 400	0	
LADNINGER EL-BIL	0			15 000	
ANDRE INNTEKTER	0			0	
SUM INNTEKTER	1 435 000			1 507 400	
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	-12 780			-13 230	
STYREHONORAR	-90 000			-100 868	
AVSKRIVNINGER	0			0	
REVISJONSHONORAR	-7 500			-7 763	
671 Revisorhonorar	-7 500		-263	0	
	0			0	
FORRETNINGSFØRERHONORAR	-108 600			-112 401	
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN	-10 000			-10 350	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-700 000			-837 725	
FORSIKRINGER	-118 500			-130 350	
ENERGI / FYRING	-60 000			-70 000	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-202 650			-217 673	
SUM DRIFTSKOSTNADER	-1 310 030			-1 500 359	
DRIFTSRESULTAT FØR IN:	124 970			7 041	
DRIFTSRESULTAT:	124 970			0	
FINANSINNTÆKT/KOSTNAD					
FINANSINNTEKTER	0			0	
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.	0			0	
RESULTAT	124 970			7 041	



Budsjett 2023.

Budsjettet for 2023 gir oss større utføring enn tidligere. Først og fremst for prisstigningen som har vært og som er forventet inn i neste år.

I tillegg ser vi at omkostningene med reparasjoner/vedlikehold utvendig er stigende. Vi har tidligere måtte skifte ett vindu, og i 2022 ett til. Patentene med åpning/lukking av vinduene er av elendig kvalitet og er det som gir de største problemer. Det er ikke mulig å få tak i nye vinduer av samme merke, så vinduer vil bli skiftet til standard vinduer som lages på norske vindusfabrikker.

Alt utvendig arbeide inkl. skiftning av vinduer og dører må betales av sameiet jf. sak om lekkasjen i Langflåtveien 28.

Summen av dette er derfor at vi må øke budsjettposten både for vedlikeholdsposten og egenandelposten ut over forventet konsumprisindeks (KPI)

Store deler av våre utgifter er betaling for håndverkere og disse utgiftene må vi påregne en høyere økning enn normalt.

Ang drift vedlikehold VVS så har vi et problem i avløpet fra A 203 der avløpsrørene på ett område har motfall noe som fører til unormalt mye "plopping" i rørene hos seksjonseier. Å reparere dette vil sannsynligvis medføre rivning av både kjøkken og bad og fjerne betong i etasjeskiller for å komme frem til røret. Dette er utgifter som ikke dekkes av forsikringen og vil koste sameiet store summer. Vi har derfor blitt enige med seksjonseier om å ha jevnlig spyling av rørene hos henne, og må øke budsjettposten mer enn gjennomsnitt.

Fra Trygg forsikring har vi fått melding om en økning på 10 % i forsikringsavgift for 2023

Budsjettet er laget er på bakgrunn av dette:

- 1: En gjennomsnittlig økning foruten vedlikehold og egenandel - på 3,5 %. Hadde vi ikke hatt strømstøtten ville vi måtte øke til min 4,8 %
- 2: 663 Egenandeler har vi beregnet 5 skader à kr 10.000,- = til kr 50.000,-
- 3: 6601 Drift/vedl.hold bygninger økes fra kr 295.000,- til kr 350.000,-
- 4: 7501 Forsikring bygninger økes fra kr 118.500,- til kr 130.350,-
- 5: 6602 Drift/vedl.hold VVS økes fra kr 15.000,- til kr 30.000,-
- 6: Velferdsutgifter økes fra kr 0,- til 5.000,-



7: Styrehonorar har vært underbudsjettet i forhold til årsmøtets vedtak i 2021. Vi har derfor oppjustert tallene til de reelle tall + 3,5 %

Forslag til vedtak: Årsmøte tar informasjon om budsjettet til orientering.