



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer:	992 282 002
Organisasjonsform:	Eierseksjonssameie
Foretaksnavn:	STIATUNET SAMEIE
Forretningsadresse:	c/o OBOS Stor-Bergen Inger Bang Lunds vei 4 5059 BERGEN

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:	Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet:	27.04.2023

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, 28.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		862 433	741 141
Sum inntekter		862 433	741 141
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	37 082
Annen driftskostnad		606 782	612 734
Sum kostnader		646 717	649 816
Driftsresultat		215 716	91 325
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 205	
Sum finansinntekter		1 205	0
Annen finanskostnad		11 278	9 192
Sum finanskostnader		11 278	9 192
Netto finans		-10 073	-9 192
Ordinært resultat før skattekostnad		205 643	82 133
Ordinært resultat etter skattekostnad		205 643	82 133
Årsresultat		205 643	82 133
Totalresultat		205 643	82 133
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		205 643	82 133
Sum overføringer og disponeringer		205 643	82 133



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		7 570	5 035
Sum fordringer		7 570	5 035
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		775 209	604 872
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		775 209	604 872
Sum omløpsmidler		782 779	609 907
SUM EIENDELER		782 779	609 907

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		498 104	292 461
Sum opptjent egenkapital		498 104	292 461
Sum egenkapital		498 104	292 461
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		209 967	219 047
Sum annen langsiktig gjeld		209 967	219 047
Sum langsiktig gjeld		209 967	219 047
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		71	48
Leverandørgjeld		62 138	83 780
Annen kortsiktig gjeld		12 500	14 571
Sum kortsiktig gjeld		74 709	98 399
Sum gjeld		284 676	317 446
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		782 779	609 907



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 383064

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 282 002
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: STIATUNET SAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 BERGEN

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: Iselinn Jebsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 27.04.2023

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: 992 282 002
STIATUNET SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		862 433	741 141
Sum inntekter		862 433	741 141
Kostnader			
Lønnskostnad		39 935	37 082
Annen driftskostnad		606 782	612 734
Sum kostnader		646 717	649 816
Driftsresultat		215 716	91 325
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 205	
Sum finansinntekter		1 205	0
Annen finanskostnad		11 278	9 192
Sum finanskostnader		11 278	9 192
Netto finans		-10 073	-9 192
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		205 643	82 133
Årsresultat		205 643	82 133
Totalresultat		205 643	82 133
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		205 643	82 133
Sum overføringer og disponeringer		205 643	82 133



Organisasjonsnr: 992 282 002
STIATUNET SAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		7 570	5 035
Sum fordringer		7 570	5 035
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		775 209	604 872
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		775 209	604 872
Sum omløpsmidler		782 779	609 907
SUM EIENDELER		782 779	609 907
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		498 104	292 461
Sum opptjent egenkapital		498 104	292 461



Sum egenkapital	498 104	292 461
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	209 967	219 047
Sum annen langsiktig gjeld	209 967	219 047
Sum langsiktig gjeld	209 967	219 047
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	71	48
Leverandørgjeld	62 138	83 780
Annen kortsiktig gjeld	12 500	14 571
Sum kortsiktig gjeld	74 709	98 399
Sum gjeld	284 676	317 446
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	782 779	609 907



Organisasjonsnr: 992 282 002
STIATUNET SAMEIE

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



Årsmøte 2023

Stiatunet Sameie

27. april 2023

Selskapsnummer: 6391





Velkommen til årsmøte i Stiatunet Sameie

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

Dato for årsmøtet:

27. april 2023 kl. 18:00, Loddefjord idrettspark.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Oppsummering av styret arbeid.

Det nåværende styre har nå fungert siden høsten 2022. Vi har i denne perioden hatt 5 styremøter. Det har vært jobbet en god del med å få oversikt over sameiets saker og prioritering.

Saker vi har jobbet med;

- Få på plass en ny fakturerings/lade ordning.
- Kartlegging av utskiftningsbehov og valg av design på gatedører.
- Fullføre pipe innkledning, pga stor prisøkning og taktekkers tilbud om å fortsatt gi gammel pris så valgt styret å gå litt over de kr100 000,- i som er satt til årlig vedlike hold.
- Strømsparetiltak - skifte lys til led og sensor, samt stikkontakt i bossrommet.
- Gjennomgang av sameiets økonomi og en presisering av hva felles utgiftene går til. Det vil fremgå på faktura som sendes ut på felles utgifter pr/mnd.
- Besluttet og betale ned sameiets lån for å få større fokus og kontroll på fremtidige utgifter ved vedlikehold.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne



4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Endring av felleskostnader
9. Endringer i vedtekter, 5-3 Årsmøte Tidspunkt for årsmøte
10. Endringer i vedtekter, § 5-3 Tidspunkt for årsmøte
11. Endringer i vedtekter, 5-4 Innkalling til årsmøte
12. Endringer i vedtekter, § 5-6 Hvem kan delta på årsmøte
13. Endringer i vedtekter, § 9-1 i) Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar
14. Endringer i vedtekter, § 9-2 3) Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
15. Endringer i vedtekter, § 14 Eierskifte gebyr
16. Byggesøknad fra 112b - utvidelse av altan
17. Søknad om ferdigstille vei og inngangsparti.

Med vennlig hilsen,

Styret i Stiatunet Sameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport og årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 35 000,-. Som budsjettert for utbetaling 2023.

Styreleder kr 16 000,-

Nestleder kr 14 000,-

Styremedlem kr 5 000,-



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 35 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem

Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Geir Sivertsen
Styremedlem velges for 2 år
- Merethe Madsen
Nestleder velges for 2 år

Sak 8

Endring av felleskostnader

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har besluttet å øke fellesutgiftene med kr 350,-, ny felleskostnad blir da kr 2850,-

Styrets innstilling

I forbindelse med denne felles utgift økningen ønsker vi å legge frem en plan for fremtidig vedlikehold og hvordan det skal finansieres. Økningen på kr 350,- er grunnlaget for finansiering av det fremtidig vedlikehold. Selv om økningen av felleskostnader er vedtatt ønsker, vil vi ta denne saken opp på årsmøte. Fordi vi ønsker litt innspill på den fremtidige plan og de spare forpliktelsene vi fremlegger. Styret foreslår at vi begynner å spare til maling av husene + eventuelle råtne kledningsbord (utføres innen 2-3 år), når det er utført så fortsetter vi samme spareavtale videre til utskiftning av tak.

Det må selvsagt gjøres noen justeringer underveis. Styret mener at med denne spareplanen skal vi klarer å unngå store økonomiske belastninger på sameiet og seksjonseierne. Det har vært utført endel oppgraderinger og strømbesparende tiltak de siste årene som led lys i garasjen, astro ur og led gatebelysning, samt fullføring av pipene. Ved å budsjettere 100 000,- til variable kostnader tenker vi skal være et romslig budsjett, Da gir det rom for at sameiet sparer ca 250 000,- per år til fremtidig vedlikehold. For



nærmere forklaring av de tre kostnad kategoriene og hvilke poster som inngår i de, se vedlagt økonomi oversikt.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at vi forplikter oss til denne spareplan og budsjetterte kostnader, så fremt til at det ikke kommer opp noe større uforutsette ting.

Vedlegg

2. spesifisering av felles utgifter pdf.pdf
3. Spesifisering av fellesutgiftene (1).pdf

Sak 9

Endringer i vedtekter, 5-3 Årsmøte Tidspunkt for årsmøte

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår at sameiet sette frist for når årsmøte skal av holdes til utgangen av April. Vedtektene i dag står det juni. I tillegg foreslår styret at det settes frist for varsel om dato for årsmøte.

Styrets innstilling

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av April Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

Tillegg ; Varsel om årsmøte skal være minimum 60 dager før årsmøte dato.

Forslag til vedtak

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av April Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet. Varsel om årsmøte skal være minimum 60 dager før årsmøte dato.

Sak 10

Endringer i vedtekter, § 5-3 Tidspunkt for årsmøte

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår at sakliste, regnskap og eventuelle saker skal sendes ut minimum 14 dager før årsmøte.



Styrets innstilling

Legge til punkt (3) 3) Sakslisten, regnskap og eventuelle innmeldte saker skal sendes ut minimum 14 dager før årsmøte

Forslag til vedtak

3) Sakslisten, regnskap og eventuelle innmeldte saker skal sendes ut minimum 14 dager før årsmøte

Sak 11

Endringer i vedtekter, 5-4 Innkalling til årsmøte

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret ønsker og endrefrist for innkalling til årsmøte.

5-4 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

Styrets innstilling

5-4 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst fjorten dager.

Forslag til vedtak

5-4 Innkalling til årsmøte (1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst fjorten dager.

Sak 12

Endringer i vedtekter, § 5-6 Hvem kan delta på årsmøte

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår et tilleggs punkt

4) Det kan ikke sendes inn stemmer på saker på årsmøte via epost, det er kun fremmøtte med stemme berettiget som har stemmerett. Det kan kun avgis stemme for en fullmakt per fremmøtte stemmeberettigede.



Styrets innstilling

4) Det kan ikke sendes inn stemmer på saker på årsmøte via epost, det er kun fremmøtte med stemme berettiget som har stemmerett. Det kan kun avgis stemme for en fullmakt per fremmøtte stemmeberettigede. Sameie ønsker at at så frem til at det er mulig å avholde fysiske Årsmøter.

Forslag til vedtak

4) Det kan ikke sendes inn stemmer på saker på årsmøte via epost, det er kun fremmøtte med stemme berettiget som har stemmerett. Det kan kun avgis stemme for en fullmakt per fremmøtte stemmeberettigede.

Sak 13

Endringer i vedtekter, § 9-1 i) Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret forslår at ansvar for utskifting av ytterdør og boddør overføres fra Sameiets ansvar til seksjonseiers ansvar.

Det er flere grunner til dette;

- Veldig varierende behov (noen har tak over)
- Det er ikke økonomi i sameiet til å skifte 50 % av dørene nå, uten at det går utover annet vedlikehold (maling) som begynner å haste.

Styrets innstilling

i) innvendig veranda, trapp, innvendig og utvendig veranda- og ytterdører til boligen, innvendig vinduer og utvendig vinduer der disse er lett tilgjengelig.

Legge til ;

Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av ytterdør og boddør ihht sameiets design og farge.



Forslag til vedtak

Legge til ; Seksjonseiers vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av ytterdør og boddør ihht sameiets design og farge.

Sak 14

Endringer i vedtekter, § 9-2 3) Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret forslår at ansvar for utskifting av ytterdør og boddør overføres fra Sameiets ansvar til seksjonseiers ansvar.

Det er flere grunner til dette;

- Veldig varierende behov (noen har tak over)
- Det er ikke økonomi i sameiet til å skifte 50 % av dørene nå, uten at det går utover annet vedlikehold(maling) som begynner å haste.

Styrets innstilling

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av utvendig sluk, vinduer, (**verandadør- og yttedør**) og boddør eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Forslag til vedtak

Stryke (verandadør- og yttedør) i avsnitt 3)

Sak 15

Endringer i vedtekter, § 14 Eierskifte gebyr

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår og gjøre noen endringer i sameiets vedtekter. Noen endringer er en presisering og noen er nye.

Styrets innstilling



Styret ser at det er behov for noen endringer i vedtektene, vi har oppdaget at sameie har betalt for utgifter som skulle vært betalt av den enkelte beboer. I tillegg er det behov for å overføre noe av vedlikeholds ansvaret til seksjonene.

Forslag til vedtak

Nytt - Legge til § 14 Eieskifte Gebyr ved eierskifte kr 2500,-.

Sak 16

Byggesøknad fra 112b - utvidelse av altan

Forslag fremmet av:

Andreas Haugland

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jeg ønsker å bygge på terrassen min på sørsiden (mot Sotraveien). Utvidelsen av plattingen vil måle 141cm bred og 241 cm dyp.

Styrets innstilling

Styret stiller seg positiv til saken. Det er et krav fra styret at det skal utføres fagmessig og at det den berørte nabo har gitt sitt samtykke i skriftlig format ti styret før årsmøte. Ansvar for mangler pga det ikke er fagmessig utført påfaller seksjonseier for den gjeldende andel.

Forslag til vedtak

Byggesøknad godkjennes

Vedlegg

4. 2023-04-02 (1).png

5. 2023-04-02 (2).png

6. 2023-04-02 (3).png

7. 2023-04-02 (4).png



Sak 17

Søknad om ferdigstille vei og inngangsparti.

Forslag fremmet av:

Merethe Madsen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styrets innstilling

Jeg søker om få utbedre/fullføre veien frem til leiligheten min 118c samt og endre adkomsten til min leilighet slik utbygger har planlagt og søkt om. Veien skulle vært fullført av utbygger helt frem til inngangen til leilighet 120a og 118C. Dette er søkt om av utbygger og ligger i tegningene for området. Veien er godkjent av kommunen, men ble aldri fullført av utbygger.

Dette går utover brøyting og adkomst til min leilighet og til mine naboer i 120 A og 118A. I tillegg har Inngangspartiet til 118a og 118c har en altfor høy hellningsgrad og er ikke godkjent ihht bygningsloven.

Jeg søker om å få endre inngangsparti og vei slik det er på kartet fra utbygger.

Forslag til vedtak

Styret stiller seg positiv til saken. Det er et krav fra styret at det skal utføres fagmessig. Eventuelle søknadsplikt ihht byggeloven må søker selv stå for.

Vedlegg

8. Målsatt kart uteområde.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Andreas Haugland	Drotningvikveien 112 B
Nestleder	Merethe Madsen	Drotningvikveien 118 C
Styremedlem	Geir Sivertsen	Drotningvikveien 112 D

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post stiatunetsameie@styrerrommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Stiatunet Sameie

Sameiet består av 28 seksjoner.

Stiatunet Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992282002, og ligger i BERGEN kommune

Gårds- og bruksnummer:

137 209

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

Stiatunet Sameie 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 Revisorgruppen Hordaland.

Styrets arbeid

Det nåværende styre har nå fungert siden høsten 2022. Vi har i denne perioden hatt 5 styremøter. Det har vært jobbet en god del med å få oversikt over sameiets saker og prioritering.

Saker vi har jobbet med;

- Få på plass en ny fakturerings/lade ordning.
- Kartlegging av utskiftningsbehov og valg av design på gatedører.
- Fullføre pipe innkledning, pga stor prisøkning og at taktekkers pristilbud om å fortsatt gi gammel pris så valgt styret å gå over de kr 100 000,- i som er satt til årlig vedlike hold.
- Strømsparetiltak - skifte lys til led og sensor, samt stikkontakt i bossrommet.
- Gjennomgang av sameiets økonomi og en presisering av hva felles utgiftene går til. Det vil komme frem på faktura som sendes ut på felles utgifter pr/mnd.



- Besluttet å betale ned sameiets lån for å få større fokus og midler til fremtidige vedlikehold.

Styret har besluttet å nedbetale sameiets lån i sin helhet.

Fremtidige planer:

- Forestående vedlikehold for kommende periode (3-5 år) Styret har besluttet å starte en sparing til Maling av hus. Dette er behov for å male husene innen en 3 års horisont.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift og vedlikehold enn forutsatt.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til. Styret har vedtatt å nedbetale lånet.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 708 070.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 535 000. Styre har satt opp vedlike hold av piper kr 120 000,- og utskiftning av lys pærer og astro ur for strømsparing til kr 42 000,-. Så vi har totalt budsjettet kr 162 000,- til planlagt vedlikehold i 2023.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stiatunet Sameie.



Lån

Stiatunet Sameie har lån i Obos banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonorar er beregnet til kr 70 400.

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet kjøper. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene med kr 500 pr seksjon pr mnd fra 1.07.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Stiatunet Sameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2022

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stiatunet Sameie som viser et overskudd på kr 205.643. Årsregnskapet 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 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 ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter årsrapport og budsjett. 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 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.



Revisorgruppen

Revisorgruppen
Hordaland AS
Nøstegaten 56,
N-5011 Bergen
Tlf.: +47 55 21 07 80

Avdeling Kvam:
Sandvenvegen 40,
N-5600 Norheimsund
Tlf.: +47 56 55 00 70

E-post:
hordaland@rg.no

Foretaksregisteret
NO 987 547 502 MVA
Bank 8580.14.20880

www.rg.no



Styrets 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.

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. 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 beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

Bergen, den 17. april 2023
Revisorgruppen Hordaland AS

Roger Sleire
Statsautorisert revisor



STIATUNET SAMEIE
ORG.NR. 992 282 002, KUNDENR. 6391

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	840 000	728 000	840 000	924 000
Andre inntekter	3	22 433	13 141	0	20 000
SUM DRIFTSINTEKTER		862 433	741 141	840 000	944 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 935	-4 582	-5 000	-5 000
Styrehonorar	5	-35 000	-32 500	-35 000	-35 000
Revisjonshonorar	6	-4 815	-4 688	-4 800	-5 000
Forretningsførerhonorar		-67 045	-64 965	-66 600	-70 400
Konsulenthonorar	7	-1 320	-1 931	-4 000	-4 000
Drift og vedlikehold	8	-81 336	-166 927	-588 000	-535 000
Forsikringer		-142 304	-120 287	-130 000	-157 000
Energi/fyring		-57 426	-38 366	-34 000	-55 000
TV-anlegg/bredbånd		-187 824	-139 104	-188 000	-196 000
Andre driftskostnader	9	-64 712	-76 466	-98 600	-86 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-646 717	-649 816	-1 154 000	-1 148 400
DRIFTSRESULTAT		215 716	91 325	-314 000	-204 400
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	1 205	0	0	0
Finanskostnader	11	-11 278	-9 192	-21 600	-25 600
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-10 073	-9 192	-21 600	-25 600
ÅRSRESULTAT		205 643	82 133	-335 600	-230 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		205 643	82 133		



STIATUNET SAMEIE
ORG.NR. 992 282 002, KUNDENR. 6391

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 570	5 035
Driftskonto OBOS-banken		775 209	604 872
SUM OMLØPSMIDLER		782 779	609 907
SUM EIENDELER		782 779	609 907
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		498 104	292 461
SUM EGENKAPITAL		498 104	292 461
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	209 967	219 047
SUM LANGSIKTIG GJELD		209 967	219 047
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		12 500	5 000
Leverandørgjeld		62 138	83 780
Påløpte renter		71	48
Annen kortsiktig gjeld		0	9 571
SUM KORTSIKTIG GJELD		74 709	98 399
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		782 779	609 907
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Bergen, 14. 04. 2023

Styret i Stiatunet Sameie

Andreas Haugland /s/

Merethe Madsen /s/

Geir Sivertsen /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	840 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	840 000

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Ei-bil	22 433
SUM ANDRE INNETEKTER	22 433

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 935
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 935

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 35 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 815.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 320
SUM KONSULENTHONORAR	-1 320

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-50 485
Drift/vedlikehold elektro	-13 502
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-4 079
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 270
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-81 336

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-5 115
Renhold ved firmaer	-21 440
Snørydding	-31 116
Andre fremmede tjenester	-436
Andre kontorkostnader	-1 890
Kontingenter	-1 890
Bank- og kortgebyr	-2 824
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-64 712

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 074
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	131
SUM FINANSINNTEKTER	1 205

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-11 137
Renter på leverandørgjeld	-141
SUM FINANSKOSTNADER	-11 278

**NOTE: 12****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 4,00 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2018	-250 000
Nedbetalt tidligere	30 953
Nedbetalt i år	9 080

-209 967**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-209 967****Annen informasjon om sameiet****Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1152248. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringssselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringssselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

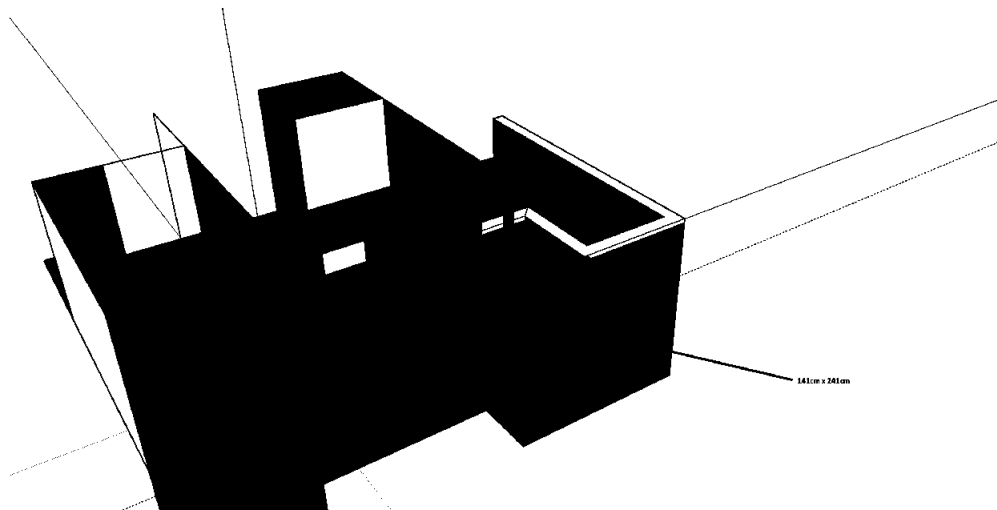


Tekst 2023	info	totalt /år	per seksj/år	per seksj/mnd
AGA		5 000,00	178,57	14,88
Styrehonorar		35 000,00	1 250,00	104,17
Revisjonshonorar		5 043,00	180,11	15,01
Forretningsfører		70 000,00	2 500,00	208,33
Konsulentonorar		2 000,00	71,43	5,95
Lokal leie Årsmøte		500,00	17,86	1,49
Trykksaker Årsmøte		5 000,00	178,57	14,88
Porto		450,00	16,07	1,34
Bank og kortgebyr		2 824,00	100,86	8,40
Bank renter	betale ut lån;11278.00	-	-	-
fakturering/innkasso	11 126,85	-	-	-
Fakturering / inkasso	5 454,00	-	-	-
Sum adm kost		125 817,00	4 493,46	374,46
Strøm		57 426,00	2 050,93	170,91
Strøm inntekter		- 22 432,00	- 801,14	- 66,76
Forsikring		142 304,00	5 082,29	423,52
Egenandel Forsikring		5 000,00	178,57	14,88
Dugnad		5 000,00	178,57	14,88
Tv/internett	187 824,00	201 264,00	7 188,00	599,00
Brøyting/salt		31 116,00	1 111,29	92,61
Garasje service avtale		3 270,00	116,79	9,73
Vask av bossøppan	21 440,00	-	-	-
Fast drift kost, disse bør justeres hvert 2. år		422 948,00	15 105,29	1 258,77
Bygning piper 8 stk	14 375,00	120 000,00	4 285,71	357,14
VVS		-	-	-
Elektro lamp/pærer/stikk/astrouer		36 000,00	1 285,71	107,14
Utvendig anlegg		-	-	-
Parkeringsanlegg		-	-	-
Garasje anlegg		-	-	-
Vedlikehold av lade anlegg		2 000,00	71,43	5,95
Variable drift og vedlikehold, vanlig vedlikehold	Bør budsjetteres med 100 000.00 pr år	158 000,00	5 642,86	470,24
Felleskost inntekt før økning		840 000,00	30 000,00	2 500,00
Forslag til økning av felleskost		117 600,00		350,00
Felleskost inntekt etter økning		957 600,00	34 200,00	2 850,00
Sum utgifter variable, faste og admin kost		706 765,00	25 241,61	2 103,47
Oppsparing til vedlikehold pr år før økning		133 235,00	4 758,39	396,53
Oppsparing til vedlikehold pr år etter økning		250 835,00	29 441,61	746,53



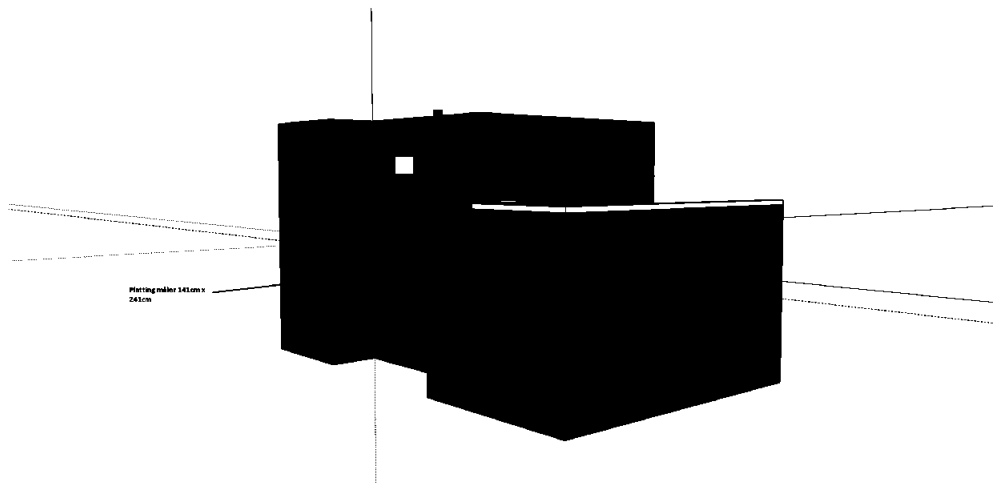
[REDACTED]					
Maling av hus ca pr/hus 3 år	anslag 200000 pr/hus	1 400 000,00	50 000,00	4 166,67	
Vinduer 15 -20 år	anslag 600000 pr/hus	4 200 000,00	150 000,00	12 500,00	
Tak(forsikring 30 år) 10 - 15 år	anslag 150000 pr/hus	700 000,00	25 000,00	2 083,33	
[REDACTED]					
Sparing til vedlikehold i dag		200 000,00	200 000,00	7 142,86	595,24
behov for ekstra sparing maling		800 000,00	266 666,00	9 523,79	793,65
[REDACTED]					
Vinduer 10-15 år		4 200 000,00	4 200 000,00	150 000,00	12 500,00
Sparing til vindu etter maling utført 200000pr år/ starter om 3 år		2 000 000,00	2 200 000,00	78 571,43	6 547,62
[REDACTED]					
Tak 15 år sparebehov		1 050 000,00	1 050 000,00	37 500,00	3 125,00

Vedlegg 4 til sak 16. Byggesøknad fra 112b - utvidelse av altan



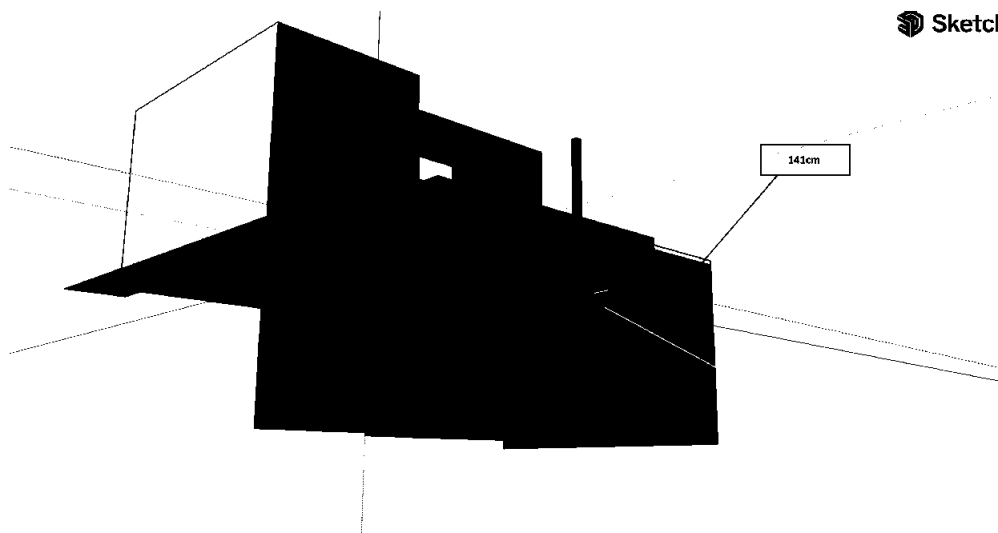


Vedlegg 5 til sak 16. Byggesøknad fra 112b - utvidelse av altan

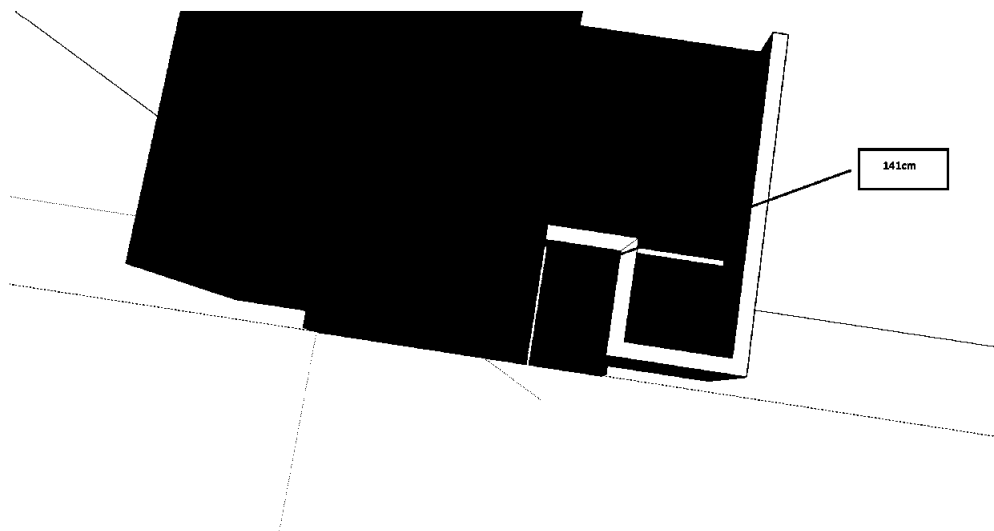




Vedlegg 6 til sak 16. Byggesøknad fra 112b - utvidelse av altan



Vedlegg 7 til sak 16. Byggesøknad fra 112b - utvidelse av altan





Vedlegg 49
1/10/2023



Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 27.04.23

Selskapsnummer: 6391 **Selskapsnavn:** Stiatunet Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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