



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 886 374 542
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: MARIENLYST PARK BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

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, 04.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 256 004	18 321 061
Sum inntekter		12 256 004	18 321 061
Kostnader			
Lønnskostnad		479 220	479 220
Annen driftskostnad		15 364 144	16 781 663
Sum kostnader		15 843 364	17 260 883
Driftsresultat		-3 587 360	1 060 178
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 774	10 194
Sum finansinntekter		21 774	10 194
Annen finanskostnad		388	
Sum finanskostnader		388	0
Netto finans		21 386	10 194
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 565 973	1 070 371
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 565 973	1 070 371
Årsresultat		-3 565 973	1 070 371
Totalresultat		-3 565 973	1 070 371
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 565 973	1 070 371
Sum overføringer og disponeringer		-3 565 973	1 070 371



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			
Kundefordringer		20 271	35
Andre fordringer		633 366	1 587 434
Sum fordringer		653 637	1 587 469
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 406 395	5 043 888
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 406 395	5 043 888
Sum omløpsmidler		3 060 032	6 631 357
SUM EIENDELER		3 060 032	6 631 357

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		1 654 772	5 220 746
Sum opptjent egenkapital		1 654 772	5 220 746
Sum egenkapital		1 654 772	5 220 746
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		1 085 414	1 101 186
Annen kortsiktig gjeld		319 846	309 426
Sum kortsiktig gjeld		1 405 260	1 410 611
Sum gjeld		1 405 260	1 410 611
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 060 032	6 631 357



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 394364

Enheten

Organisasjonsnummer: 886 374 542
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: MARIENLYST PARK BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

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: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2023

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, 22.05.2023



Organisasjonsnr: 886 374 542
MARIENLYST PARK BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		12 256 004	18 321 061
Sum inntekter		12 256 004	18 321 061
Kostnader			
Lønnskostnad		479 220	479 220
Annen driftskostnad		15 364 144	16 781 663
Sum kostnader		15 843 364	17 260 883
Driftsresultat		-3 587 360	1 060 178
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		21 774	10 194
Sum finansinntekter		21 774	10 194
Annen finanskostnad		388	
Sum finanskostnader		388	0
Netto finans		21 386	10 194
Ordinært resultat før skattekostnad		-3 565 973	1 070 371
Ordinært resultat etter skattekostnad		-3 565 973	1 070 371
Årsresultat		-3 565 973	1 070 371
Totalresultat		-3 565 973	1 070 371
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 565 973	1 070 371
Sum overføringer og disponeringer		-3 565 973	1 070 371



Organisasjonsnr: 886 374 542
MARIENLYST PARK BOLIGSAMEIE

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			
Kundefordringer		20 271	35
Andre fordringer		633 366	1 587 434
Sum fordringer		653 637	1 587 469
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 406 395	5 043 888
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 406 395	5 043 888
Sum omløpsmidler		3 060 032	6 631 357
SUM EIENDELER		3 060 032	6 631 357
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 654 772	5 220 746
Sum opptjent egenkapital		1 654 772	5 220 746



Sum egenkapital	1 654 772	5 220 746
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	1 085 414	1 101 186
Annen kortsiktig gjeld	319 846	309 426
Sum kortsiktig gjeld	1 405 260	1 410 611
Sum gjeld	1 405 260	1 410 611
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 060 032	6 631 357



Organisasjonsnr: 886 374 542
MARIENLYST PARK BOLIGSAMEIE

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

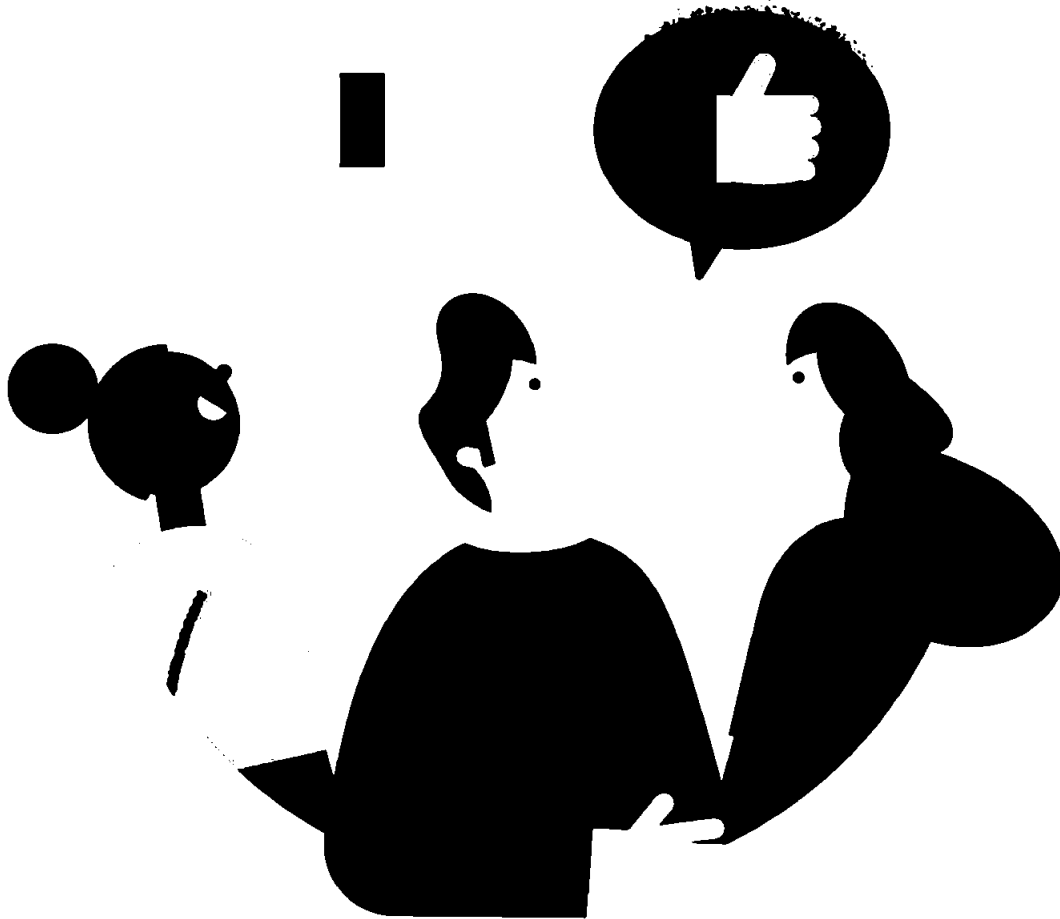
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

5470 Marienlyst Park Boligsameie





Til seksjonseierne i Marienlyst Park Boligsameie

Velkommen til årsmøte.

Mandag 24. april 2023 kl. 18:00 hos Furuholmen selskapslokale, Fritjof Nansens vei 19, 0369 Oslo.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022.

Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet.

Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Marienlyst Park Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Marienlyst Park Boligsameie avholdes
mandag 24. april 2023 kl. 18:00 hos Furuholmen selskapslokale,
Fritjof Nansens vei 19, 0369 Oslo.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Endring av husordensreglene § 3

5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Styret i Marienlyst Park Boligsameie

Marianne Wiese Wettre Morten Dragsund Ole Håkon Eek-Nielsen May Munkvold

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marianne Wiese Wettre	Gydas Vei 26
Styremedlem	Morten Dragsund	Gydas Vei 18
Styremedlem	Ole Håkon Eek-Nielsen	Suhms Gate 26
Styremedlem	Arve Finkenhavn (døde høsten 2022)	Gydas Vei 18
Styremedlem	May Munkvold	Gydas Vei 28
Varamedlem	Bente Karin Haugan	Suhms Gate 28
Varamedlem	Arne Rønning	Suhms Gate 32

Valgkomiteen

Svein Ragnar Kristensen	Gydas Vei 22
Michael De Vibe	Gydas Vei 26
Tone Vold-Sarnes	Gydas Vei 22

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om Marienlyst Park Boligsameie

Sameiet består av 253 seksjoner.

Marienlyst Park Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 886374542, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune med følgende adresse:

Suhms Gate 24-34
Gydas Vei 16-28

Gårds- og bruksnummer:
46 115

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

Marienlyst Park Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid

Året 2022 har vært nokså vanlig for boligsameiet Marienlyst Park. Vi har i 2022 igjen blitt vant til at styremøter/andre møter ble holdt i Felleisleiligheten. Felleisleiligheten ble igjen åpen for utleie for private arrangement etter en nødvendig oppussing i 2022.

Årsmøtet i 2022 ble avholdt digitalt, da vi fant at utviklingen går i retning av en normalisering av digitale møter.

Med erfaring fra tidligere digitale årsmøter, stolte vi på OBOS sitt stødige møteopplegg og alt fungerte like problemfritt i 2022 som tidligere!

Styret har forhandlet frem, gjennomført eller påbegynt flere av prosjektene vi i 2021 planla for gjennomføring i 2022. Styrets intensjon ved konkurranseutsettelse og i forhandlinger med våre partnere, er å sikre sameiet de rimeligste priser for leveranser og oppdrag uten å redusere krav til kvalitet. Med fortsatt sterkt fokus på økonomistyring og kontroll, måtte vi innse at vår intensjon har vært å holde fellesutgiftene (husleie) mest mulig stabile, ligger noe utenfor vår kontroll.

Styret hadde 11 ordinære styremøter i denne perioden. Driftsleder/vaktmester deltar på alle styremøter. Det er normalt ikke styremøte i juli. Vi har hatt flere kortere møter hvor ansvarlige medlemmer har deltatt, og som har vært knyttet til spesielle saker. Hver måned behandler styret rundt 400 e-postmeldinger årlig i tillegg til henvendelser ved personlig kontakt. Mye av kommunikasjonen skjer på VIBBO og blir som oftest besvart der.

Vedlikeholdsoppgaver krevet bruk av egenkapitalen, bl.a. til modernisering av to heiser og ferdigstillelse av den terrassen hvor firma Drogseth as (som slo seg selv konkurs), hadde gjort en særdeles dårlig jobb. Dette arbeidet var ekstraordinært og måtte utbedres våren 2022. Vi gjennomførte også oppussing og maling av våre 13 oppganger. Virksomheten og oppgavens art har ellers bl.a. vært at Techem har modernisert vårt varmestyringssystem og Schindler AS moderniserte to heiser i 2022, vi startet med heisene i Suhmsgate 32 og 34.

Styret har vært fornøyd med de fleste leverandørene vi samarbeider med, noe som følges nøye opp. Dog fant vi at renholdet etter hvert ikke tilfredstilte våre forventninger. Vi ble anbefalt Aqua Renhold AS, som startet hos oss vår/sommer 2022, vi har god kontakt med dem og de imøtekommer hurtig våre krav dersom noe ekstra trengs.

Vi har bistått, - ofte sammen med Vaktmester, for å løse akutte problemer og hendelser. Det har f.eks. dreiet seg om alt fra heisstans, lekkasjer, garasjeporter som ikke vil lukke samt sikkerhetssaker som tyveri- og innbruddsforsøk. (Vi hadde flere alvorlige klager på en beboer som gjorde at han til slutt måtte flytte ut.)

Styret har svært god kontakt med OBOS forvaltning, det innhentes råd og bistand i enkelte saker. Det har vært kun to konsultasjoner med OBOS-advokatene i 2022.

Utleie av seksjoner

Ved utgangen av 2022 er det 52 seksjoner som er leid ut. Tallet er imidlertid noe usikkert da styret er avhengig av at eier rapporterer inn utleieforholdet slik som vedtektene krever.

Styret viser til vedtektenes para. 2-1 om disposisjonsrett og utleie av leiligheter. Av krav til sikkerhet, for alle som til enhver tid bebor seksjonene, kreves det at Styret har informasjon om; navn, adresse, mailadresse og telefonnummer på alle som bor her.

Det er to grunner til dette;



- 1) Det er praktisk å kunne henvende seg direkte til beboer slik at vi ikke må gå om utleier/firmaer for å kunne få kontakt dersom noe skal formidles.
- 2) Dersom en alvorlig ulykke skulle skje (f.eks. brann) hvor vi/brannvesenet må forsikres om at alle er ute av leilighetene, trenger vi ajourførte kontaktdata og navn på alle som bor her. Oppdatert utleielisten er tilgjengelig på Styrerrommet.

All utleie skal meldes til styret og forretningsfører, dette gjelder både vanlig utleie og korttidsutleie/ Airbnb. Skjema og ytterligere informasjon finnes på VIBBO under "Tema Utleie og Airbnb" samt i Vedtektene og Husordensreglene. Eier av utleieleiligheten er personlig ansvarlig for enhver skade utleie-virksomheten forårsaker overfor sameiet og våre beboere med hensyn til sikkerhet, orden og eventuelle skader på våre fellesareal. Videre er eier ansvarlig for å informere leietaker om sameiets vedtekter og husordensregler.

Kommunikasjon

VIBBO inneholder informasjon om det aller meste man trenger som beboer i Marienlyst Park. Stoffet er ordnet under temaer/stikkord, nyheter og oppslag slik at en lett kan finne frem og få svar på de fleste spørsmål. Det er også stoff fra OBOS. Her kan du gi dine egne kommentarer, meldinger og oppslag.

1. april 2021 kom det nye regler i Lov om Eierseksjonssameier. En av endringene omhandler elektronisk kommunikasjon med eierne. Tidligere måtte det hentes inn et aktivt samtykke for at styre skulle kunne kommunisere elektronisk med eier. Nå er det endret slik at styret kan kommunisere med eierne elektronisk, med mindre en boligeier reserverer seg mot elektronisk kommunikasjon. Reservasjon skjer på VIBBO (<https://vibbo.no/5470>), der det under "min profil" vil være en knapp for reservasjon.

God kommunikasjon mellom styret og seksjonseierne er viktig. Spesielt viktig informasjon blir gitt på engelsk, da vi har noen beboere som kanskje ikke forstår norsk så godt. Vi har fått oversatt Vedtekter og Husordensregler til Engelsk, da alle beboere må følge disse. Styret besvarer ukentlig et stort antall e-postmeldinger og får en rekke henvendelser i form av brev, telefoner og direkte personlig kontakt. Styret har hver måned ca. 400 inn- og utgående e-postmeldinger. Så langt det er mulig, blir alle henvendelser besvart av styreleder og saksansvarlig i styret innen rimelig tid. Alle i styret blir holdt løpende orientert om all elektronisk post og har tilgang til et digitalt arkiv. Beboerne har krav på personbeskyttelse og at saker behandles fortrolig.

Telia AS - TV og bredbånd

Sameiet har en avtale med Telia AS om leveranse av TV kanaler og bredbånd. Standardleveransen inngår i felleskostnadene. Frem til og med 2022 ble Telia kostnadene fordelt via sameiebrøken. Fra januar 2023 ble dette endret til at hver seksjon betaler det samme beløpet for abonnementet på TV og bredbånd. Pr. januar 2023 er det månedlige beløpet kr 521, hvorav bredbånddelen utgjør kr. 192.

I 2022 har det vært registrert en del forstyrrelser på TV-sendingene for enkelte beboere. Det har også vært svært vanskelig å få kontakt med Telia-support. Styret har vært i tett dialog med Telia om begge disse problemene. Når det gjelder forstyrrelser på TV-sendinger så har dette fått høy prioritet hos Telia. De har testet på mange områder, men det er ikke identifisert noe fellesfeil. Telia har også bedret support-tjenesten og responstiden.



Sameiet har hybridfiber og et modernisert nettverk basert på et såkalt hybridnett Docsis 3.1 standarden med nedlastingshastigheter opp til 1250 Mbps og opplasting opp til 500 Mbps. Alle Teliakunder i våre leiligheter får det nyeste bredbåndsmodemet Sagemcom med wifi.

I 2022 ble det også etablert en frivillig supporttjeneste som tidligere styremedlem og seniornettinstruktør Tore J. Brevik står for. Møtene annonseres på VIBBO og avholdes onsdager kl. 15.00-16.30 i Felleslokalet. Her møtes beboere for å drøfte og løse ulike dataproblemer. Telia abonnementet og valgmulighetene vi har er også et tema som går igjen på møtene.

HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet)

HMS i et boligselskap er en lovpålagt oppgave gjennom Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid i virksomheter (06.12.1996).

Det siste året har styret i MP forenklet arbeidet med HMS noe. Styret legger stor vekt på å følge opp prosesser av kritisk karakter. Det er særlig brannsikkerhet vi har sterkt fokus på. Registrering av feil og mangler skjer både gjennom rutinekontroller, men også rapporter fra både seksjonseierne og vaktmester. Registres feil – utbedres disse omgående enten ved egeninnsats eller gjennom kjøpt assistanse utenifra. På sameiets Vibbo side kan beboerne holde seg oppdatert om regler og hendelser.

Brannsikkerhet

Dette er et stort område som krever mange aktiviteter. Overordnet gjennomføres det en årlig vernerunde gjennom hele sameiet. Kritikkverdige funn noteres og utbedres. I forkant av hvert styremøte går vaktmester gjennom et antall beskrevne punkter/områder (bl.a. at ledelysene i garasje og oppganger fungerer). Feil noteres og utbedres.

De håndholdte brannslukkerne og brannslanger montert i skap kontrolleres. EI. Kontroll og termofotografering gjennomføres av 3.dje part etter en rullerende plan. I 2019 hadde vi et større prosjekt med utskifting av røykvarslere i leilighetene (denne alarmen utløses kun i seksjonen). Ca. 160 (av 252) ble med på dette. De nye varslerne har en levetid for batteriene på 10 år. Mange har fulgt opp i ettertid med ettermontering av samme type, mens andre har satt opp enklere modeller som de har montert selv. (Her må batterier skiftes hvert år.) Det er seksjonseier/beboer som er ansvarlig for at røykvarslerne virker.

Varmefølere: Varmefølterne som står montert i alle leilighetene er koblet direkte opp mot BRE (Brann- og Redningsetaten) dersom disse utløses. I et sameie har seksjonseier ansvar for denne, men da dette er et område som ved utløsning påvirker alle må også Styret på vegne av fellesskapet forsikre seg om at dette fungerer.

Komfyrvakt: Den gang våre bygg ble satt opp var det ikke påkrevet med komfyrvakt. I etterkant har flere av våre beboere montert slike. Ved omsetning av leiligheter ser vi at mange skifter ut bl.a. kjøkkenet. En komfyrvakt er vel da noe man husker på å montere?

Gass i bolig: Et gitt antall leiligheter har mulighet for å ha gass peis montert. I utgangspunktet er dette seksjonseiers ansvar, men da en slik installasjon påvirker hele sameiet ved et uhell, administrerer sameiet for eierne en årlig kontroll utført av godkjent firma.



Ladestasjoner for el-biler i garasjen: Det er nå 100 ladebokser av anerkjent merke montert i garasjen. Installasjonen gjøres kun av godkjent installatør. Det synes ikke å være noe problem lenger, men det presiseres at det er ulovlig å lade el-bil fra kjellerstikk pga. brannfaren. Kostnaden for strøm til el-billading faktureres via felleskostnadene under akontobeløpet for strøm. I akontobeløpet inngår forbruk av varmt vann, oppvarming og strøm til elbil lading.

Det er Techem som leser av og rapporterer inn forbruk til OBOS for videre fakturering. Techem utarbeider også akontobeløp basert på tidligere forbruk. Avregning av akonto innbetaling mot faktisk forbruk skjer 4 ganger i året. Brukerne kan selv følge sitt energiforbruk på Techems beboerportal.

Innbrudd/tyverier/uønskede personer

Det synes som innbrudd «går i bølger». Under pandemien har vi vært forskånet for mye. Noen har det imidlertid vært hvor tyver sniker seg inn etter beboere på vei ut/inn av garasjen som ikke stopper og ser at portene (dørene) lukker seg før de går videre. Det synes som om dette ikke kan gjentas for ofte, mange kjører dessverre fortsatt rett ut/inn uten å stoppe. Ikke morsomt når innbrudd i biler/boder skjer pga. inntrengere. Vi har hatt et par tilfeller hvor tyver (de samme?) har brutt opp postkasser i blokk A. Vi har hatt noen problemer med videokameraer som ikke har fungert som de skal. Disse er nå utbedret og et defekt kamera er skiftet ut.

Søppel og avfall

Noen av våre beboere følger utrolig nok ikke husordensreglene når det gjelder avfallshåndtering. Tre ganger i året settes det ut store containere for blandet avfall og el-avfall på plassen ved øvre garasjeinnkjørsel. Det kastes likevel mye skrot og avfall på gulvet i søppelskurene. Fjerning og bortkjøring av dette belastes sameiet ekstra. Seksjonseiere som leier ut, plikter å informere sine leietakere om kildesortering og hvordan avfall og søppel skal kastes. All forsøpling av fortau, gangveier, fellesareal og inne-områder med trappeløp samt garasjen er strengt forbudt. Bare vanlig husholdningsavfall skal kastes i avfallsbeholderne i de låste søppelskurene. Husholdningsavfallet skal sorteres i henhold til Oslo Kommunes regler. Sett heller ikke skrot og søppel utenfor din egen dør eller i fellesgangen. De fleste vil forstå at vi ikke skal kaste sigarettneiper ned fra verandaen, men det har vært tilfeller hvor sneiper har havnet på terrassegulvet under. Sneiper kan også falle mellom sprinklene i gulvet og forårsake brann

Skadedyrkontroll

Det legges mange ressurser i å holde fellesområdene godt ivaretatt og sikre slik at fellesarealer fremstår rene og trygge. I Parken og i søppelskur er det satt ut feller som fanger skadedyr som kan bringe med seg sykdom. Et spesialfirma (Anticimex) har kontrollen med dette. Rottene fanges og avlives raskt inne i boksen og et datasignal blir straks sendt Anticimex Skadedyr som senere sender rapporter til oss. Dette er meget miljøvennlig og sikkert. Hunder og andre kjæledyr vil være trygge.

Renhold: Aqua Renhold AS

Styret valget bytte leverandør av renholdstjenester i 2022 til Firmaet Aqua Renhold AS. Etter noen innledende utfordringer, er vårt inntrykk nå at renholdet er tilfredsstillende. Seksjonseiere oppfordres til å melde i fra om manglende renhold.

For øvrig kan det nevnes at vi hvert år rengjør garasjeanlegget for å redusere opphoping av sand, sot og støv på overflater, biler og i bodene. Varsel og informasjon om dette gis ved oppslag og på VIBBO. For å få gjennomført dette arbeidet, må alle fjerne sine biler fra garasjen. Dersom bilen ikke flyttes som avtalt skal bileier selv sørge for rengjøring under sin bil. Dette for å hindre at støv/skitt sprer seg ut i garasjen. Vi har seksjonseiere som selv ikke bor her og det finnes leietakere som ikke følger særlig godt med og derfor ikke ordner med flytting av kjøretøy. Vi er glade for at det er blitt en bedring her og at de fleste kjøretøy nå flyttes under vaskedagene.

Varmestyring

EcoGuard bistår sameiet med tjenester i forbindelse med energioptimalisering og overvåking av varmesentralen. EcoGuard tilbyr installasjon og service av Homematic IP varmestyringssystem. Det tilbys etter behov, også service på Alre og Danfoss systemer.

Flere leiligheter har rapportert om lav varmeeffekt, samt treghet og lekkasje i ventiler. Lekkasjer og treghet er utbedret og i 2022 ble det gjennomført spesialservice på anlegget som ble levert for ca. 11 år siden.

Sameiet mottar fjernvarme fra Fortum. I 2022 ble det også foretatt en oppjustering av varmetilførselen i anlegget samt en endring av innslaget for temperaturkompensering mot utetemperatur. Målet med dette er å redusere varmetilførselen fra Fortum slik at vi får lavere kostnader, og kan gis mulighet til å tariff-styre anlegget og kontinuerlig justere det etter effektoppene. I 2020 ble det i samarbeid med EcoGuard installert aktiv rens av det sentrale varmeanlegget. Dette hadde ikke tidligere vært ivarettatt og vannkvaliteten var dårlig. God vannkvalitet er viktig i varmeanlegg slik at varme transporteres effektivt og kan sees i sammenheng med energibehov, forbruk og vedlikehold.

OBOS og Techem har inngått avtale om innkreving av energikostnader. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av boligselskapet sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer. Fra 2022 vil det bli avregnet fire ganger i året.

Akontobeløpet gjelder energi til; oppvarming, varmt vann og ladestrøm til elbil. Akontobeløpet er fastsatt av styret i samarbeid med Techem, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet. Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader.

I Techem sin beboer App kan beboerne selv hente ut avregningsvedlegg med detaljert informasjon. I Appen vil også tidligere avregningsvedlegg være tilgjengelige.

Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider; techem.no, under punktet «Info og service».

For spørsmål om beboer App og avregning kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59 (hverdager 09.00 – 14.00), eller e-post: kundeservice@techem.no

Vaktmester/driftsleder

Styret vil igjen få gi uttrykk for at vi er veldig godt fornøyde med vår vaktmester/driftsleder Tommy Ihlen. Det er mange oppgaver han løser hvor styret og seksjonseiere ville ha vært nødt til å tilkalle kostbar hjelp utenfra. Det er også viktig å presisere at han i sitt daglige virke løser mange oppgaver uten at beboerne merker det. Dette ser oftest bare vi som må se på de ulike problemstillingene. Vaktmesteravtalen ligger på VIBBO slik at alle kan se hvilke arbeidsoppgaver den omfatter. Foruten de faste oppdragene har driftsleder også vært engasjert i terrasseprosjektet, luftekanal- og varmtvannssystem for oppvarming samt andre vedlikeholdsoppgaver som den årlige garasjevasken.

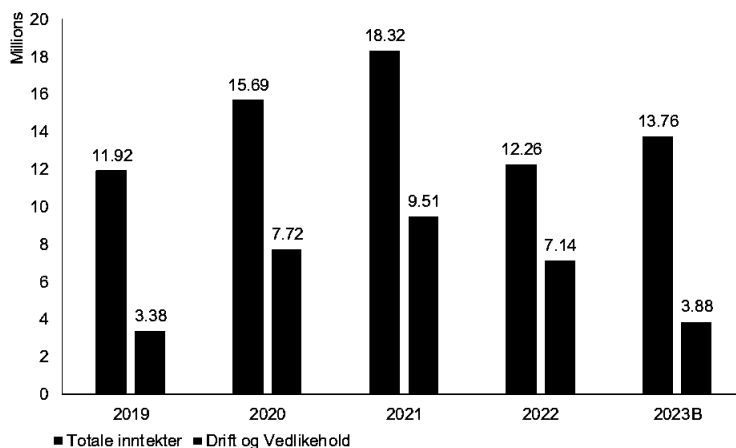
Sameiets økonomiske situasjon, prioriteringer og vedlikehold

I 2022 møtte Marienlyst Park på flere overraskelser som i sum ble til et forholdsvis stort underskudd for driften. Vi har to år bak oss med små økninger i felleskostnadene i kombinasjon med store kapitalinnkrevninger. Dermed kan man nok si at vi var litt dårlig rustet for de store utgiftsøkningene som 2022 bærer på. Vi planla for å ferdigstille terrasseprosjektet, vi valgte å oppgradere oppgangene, det viste seg nødvendig å ruste opp hovedtakene samt to heiser. Kommunale avgifter, energikostnader samt tv/bredbånd viste seg å bli vesentlig dyrere enn forutsett. Dette er både engangskostnader og mer varige kostnadsøkninger. Det har også vist seg gjentatte ganger at vår etterhvert tilårskomne bygningsmasse krever en del uforutsett vedlikehold. Dette er bakgrunnen for valget om å øke totale inntekter med ca. 12% fra 2022 til 2023. Det er for øvrig verdt å merke seg at økningen siden 2019 er på 15% (3.7% årlig). Vi forventer naturligvis at dette skal være tilstrekkelig for å møte det økte kostnadsnivået uten at liknende store økninger må foretas i årene som kommer, men her er det usikkerhet.

Uforutsette økte utgifter og usikkerhet

Grafen nedenfor viser utvikling i sameiets inntekter samt den største utgiftsposten, vedlikeholdskostnader:

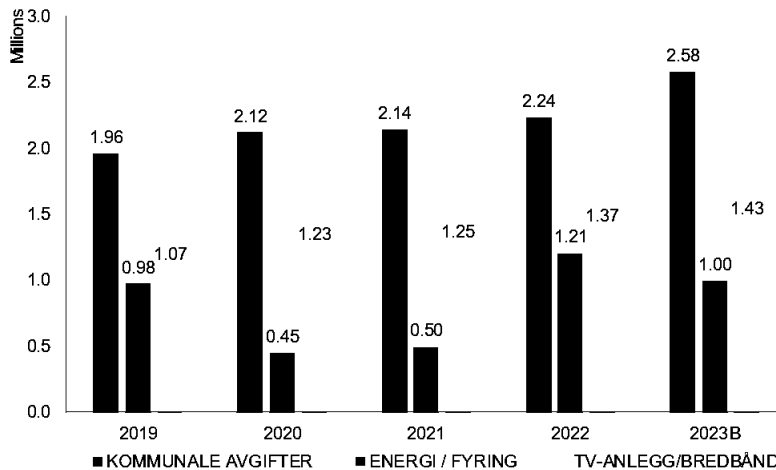
Drift og Vedlikehold vs inntekter



2020 og 2021 er sterkt preget av terrasseprosjektet både med høye utgifter og store kapitalinnkrevninger. Deler av disse kapitalinnkrevningene var også tiltenkt ferdigstillingen av terrasseprosjektet i 2022. Dette forklarer noe av de høye vedlikeholdskostnadene i 2022, men vi fikk også noen mer uforutsette utgifter. Oppgraderingen av oppgangene ble noe mer kostbar enn antatt. Vi måtte også montere fallsikring på hovedtakene samt vedlikeholde taktekingen.

2022 var også året da Marienlyst Park som de fleste andre ble rammet av generell sterk prisvekst. Dette gjelder nok de fleste av postene i regnskapet vårt, men det er særlig de som gjengis i grafen nedenfor som påvirker dette vesentlig for oss:

Utvalgte kostandsdrivende utgifter



Når denne rapporten skrives har energiprisene kommet ned til mer håndterbare nivåer. Strømstøtten som er vedtatt å vare ut 2023 burde også bidra til mindre overraskelser i år. Økningen i kommunale avgifter bidrar også vesentlig til økte utgifter.

TV/bredbånd priser per seksjon ikke per kvm

Styret besluttet i fjor å endre betalingen av TV/bredbånd slik at hver seksjon betaler like mye for denne tjenesten som vi anser å være av lik verdi for hver seksjon. Tidligere betalte store leiligheter mye og små leiligheter lite. Praksisen som vi nå innfører er nærmere markedsstandard enn den vi hadde, og styret anser den som mer rettferdig.

Styret tar kritikk for svak kommunikasjon av hvordan dette ble implementert. Vi skilte ut denne kostanden og la den til fellesutgiftene som dermed samtidig utgjorde økningen i felleskostnadene. Det var uklokt å slå disse to tiltakene sammen og det skapte unødvendige misforståelser.

Oppgradering av heisene

Heisene våre burde egentlig ha noen år igjen før utskiftning skulle være nødvendig, det melder seg likevel behov for dette allerede nå. Det er store forskjeller mellom de ulike heisenes tilstand. Litt ulik alder på de ulike byggene og litt ulikt antall leiligheter i de ulike byggene kan forklare noe. Valgt standard/kvalitet er også bidragsytende til avvikene. Dette medfører også heisstans og uforutsigbart vedlikehold/repasjoner på enkelte heiser. Vi har derfor begynt prosessen med å oppgradere alle heisene. Den valgte løsningen innebærer å bytte store deler av heisen, men beholde mindre kritiske deler. Dette koster omlag kr 650 000 per heis. I 2022 ble de to heisene som oftest stoppet oppgradert. I løpet av de kommende årene vil de resterende 11 heisene gå gjennom en liknende oppgradering. Det er viktig å presisere at alle heisene går gjennom jevnlig vedlikehold og er helt trygge å bruke.

Terrasseprosjektet ferdigstilt

Prosjektet med å reparere/tette takene på terrassene i 7. og 8. etasje er nå endelig ferdig. Den siste delen av prosjektet var terrassen som ble forsøkt tettet for noen år siden uten hell. Entreprenøren som ble valgt den gangen gikk konkurs og sameiet ble nødt til å finne en ny entreprenør og gjøre hele jobben på nytt. Dette ble dessverre en dyrekjøpt erfaring for sameie.

Oppgangene oppgradert

Tidlig i 2022 bestemte vi å oppgradere oppgangene med ny maling og en felles fargepalett. Etter 18 år hadde de fleste oppgangen blitt forholdsvis slitt. De mange innkrevde flyttegebyrene opp gjennom årene er også tiltenkt denne typen vedlikehold. Verdt å påpeke at dette ble vedtatt da sameiets økonomi så sterkere ut enn den gjør i dag. Fargevalget ble understøttet av en fargekonsulent og styret har mottatt gode tilbakemeldinger både på valget og på at dette ble gjort.

Takene er utbedret og fallsikring er montert

I 2022 ble hovedtakene gjennomgått og utbedret for å øke levetiden. Det var særlig vertikale oppbretter for takoppbygg og innkassing for ventilasjon og rør m.m. Samtidig ble det etablert sikring av takene etter gjeldende forskrift. Generelt synes tekkingen å være bra, men løpende årlig kontroll og vedlikehold fremover vil øke levetiden, og er en god investering for sameiet.

Fremtidige vedlikeholdsbehov og forventet kostnadsnivå

De senere årene har kapitalinnkreving vært nødvendig for å finansiere terrasseprosjektet. I år ble det nødvendig med en stor økning i felleskostnadene. Vi skulle gjerne gitt en fullstendig oversikt over fremtidige vedlikeholdsprosjekter (utover heisene), men det er for stor usikkerhet i denne typen estimerer til at vi finner det hensiktsmessig. Erfaring fra de senere årene tilsier at det vil dukke opp prosjekter i årene som kommer også, men budsjettet vårt tar høyde for en del. Byggene våre har nådd en alder der vi må regne med større og mindre utfordringer.

Styret har flere ganger diskutert mulige finansieringsløsninger for fremtidige vedlikeholdsprosjekter. Oppbygging av et vedlikeholdsfond og opptak av fellesgjeld med tilhørende økt husleie har vært diskutert, men kapitalinnkreving ved behov er fortsatt foretrukket. Fellesgjeld for sameier innebærer vesentlig høyere kapitalkostnad enn for den enkelte seksjonseier. Vedlikeholdsfond vil enten måtte medføre en vesentlig husleieøkning eller ta veldig lang tid å bygge opp. Det er også problematisk å øremerke penger til ukjente formål. Man kan vel også stille seg kritisk til om det er sameiets oppgave å spare på vegne av seksjonseierne. Skulle fondet bli stort vil etter hvert også behovet for å forvalte midlene for å oppnå avkastning melde seg. Planen er altså å gjøre noen store vedlikeholdsprosjekter hvert år finansiert over normal drift, men vi kan ikke utelukke nye kapitalinnkrevninger dersom større behov melder seg.

Grøntområdene

Sameiet har avtale med Hageform AS om vedlikehold av parkanlegget. Til grunn for arbeidet ligger hagearkitekt Gulliksens opprinnelige beplantningsplan. Denne kan beboerne finne på Vibbo, under «Hage og uteområder». Her finner man en detaljert fremstilling av anlegget med plantenavn på latin og norsk.

Styret er fornøyd med samarbeidet med Hageform og har kun fått positive tilbakemeldinger fra beboerne.

Den årlige vedlikeholdsbeskjæringen av bøkehekkene er snart ferdig. Det er planlagt lufting og jevning av gressplenene som er utsatt for unødvendig tråkk. Dryppslange i Suhmsgate vil forlenges langs hekken i Gydasvei for å unngå nye tørkeskader her. Vi venter på anbud fra Hageform på utskifting av sand i sandkassene. Det vil plantes alpeklematis ved nedre søppelskur, som ved øvre skur, hvor det har vært klaget på en glissen klatrevillvin. Vi har tilbakelagt to tørre og varme somre med døde trær som er erstattet. Disse ser ut til å overleve vinteren.

Solcellepaneler på taket

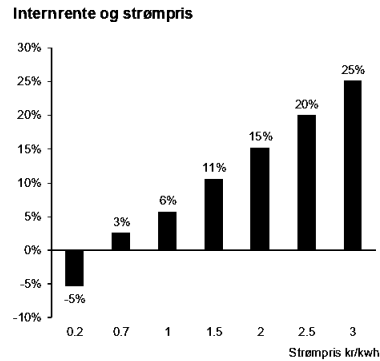
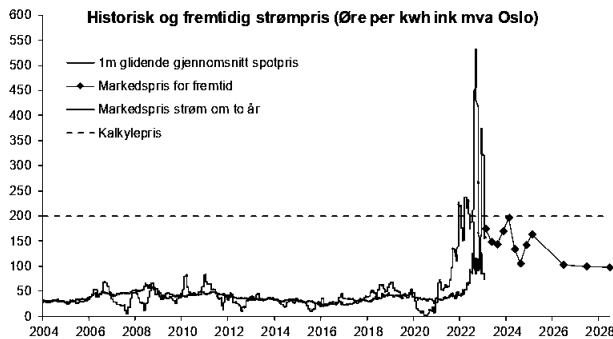
Etter vedtak på fjorårets sameiermøte har styret hentet inn tilbud på montering av solcellepaneler på taket. Styret vil ikke gå inn for en slik investering med den informasjonen som foreligger per i dag. Det følgende er begrunnelsen for denne innstillingen.

Styret har benyttet Solway som kilde til lønnsomhetsbetraktningene. Det er deres estimater som ligger til grunn for våre vurderinger. Solway er et samarbeid mellom Obos og Hafslund. Estimater vi fikk inkluderer beklageligvis kun 4 av 5 bygg. Det påvirker imidlertid ikke vår oppfatning av denne investeringen.

Fra Solway har vi følgende opplysninger om en mulig investering:

- Estimert strømproduksjon: 154 300 kwh/år
- Estimert besparelse i strømutgifter: 308 500 kr/år
- Forventet brukstid: 30-40 år
- Pris ved kjøp av anlegget: kr 2 302 000
- Forventet nedbetalingstid: 9 år
- Antakelser ved beregning
 - Strømpris: 2kr/kwh in nettleie og avgifter
 - Pris inkluderer støtte fra Oslo kommune
 - Pris inkluderer ikke tilknytning til hovedtavle eller eventuelle oppgraderinger av hovedtavle

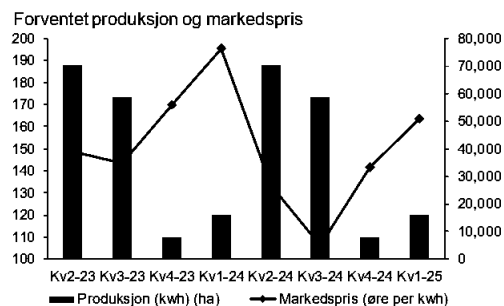
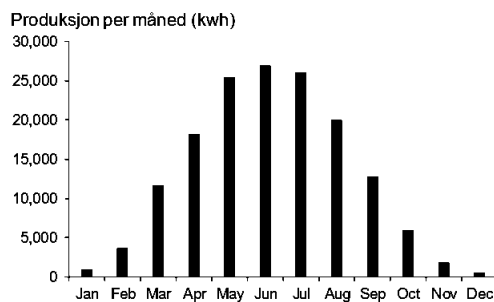
Den mest sentrale antakelsen for estimatet er strømpris, grafen nedenfor viser historiske strømpriser samt markedets forventning til fremtidig strømpris (fremtidspriser basert på fastpriskontrakter) til venstre og den årlige avkastningen (internrenten) som funksjon av strømpris til høyre.



Her ser vi at kalkyleprisen som ligger til grunn ligger langt over historisk gjennomsnitt, men også langt høyere enn fastpriskontraktene. Dersom fremtidig pris faktisk blir 2 kr/kwh blir avkastningen i investeringen 15% årlig som må sies å være god. Dersom fastpriskontraktene gir et godt inntrykk lander strømprisen rundt 1kr/kwh. Da blir i tilfelle avkastningen rundt 6% årlig.

Per i dag finnes det en strømstøtteordning i Norge som gjør dette litt mer komplisert. Dersom gjennomsnittlig strømpris overgår 70 øre for en måned mottar vi opptil 90% kompensasjon for det overstigende. Den er vedtatt å vare ut året 2023, men vi kan vel ikke utelukke at den blir videreført. Dersom 70 øre skulle bli fremtidig pris, blir i tilfelle avkastningen på investeringen magre 3%. Altså litt mindre enn et godt bankinnskudd i dag.

Videre produserer ikke solcellene så mye strøm i den kalde delen av året. Grafen til venstre nedenfor viser fordeling av produksjon for de ulike månedene. Grafen til høyre viser markedsprisen for strøm for de kommende kvartalene sammen med forventet strømproduksjon:



Her ser vi at strømproduksjonen vil kunne være høy når strømprisen er lav og vice versa.

Et siste forhold som gjør styret svært skeptisk til et slikt tiltak er at vi nylig har vedlikeholdt takene våre, men ikke gjort en fullstendig utbygging av taktekkingen. Dersom vi monterer solceller, vil det være naturlig å samtidig gjøre en fullstendig utskifting av taktekkingen. Dette vil være svært komplisert å gjøre etter at solcellene er montert. En fullstendig utskifting av taktekkingen koster anslagsvis kr. 3-4 millioner (sjablongmessig beregnet). Dermed blir også kapitalinnkrevningen til et slikt tiltak forholdsvis omfattende.



Styret anbefaler ikke at sameiet går til anskaffelse av solcellepanel. Det anbefales at det gjøres en ny vurdering når taktekingen uansett må skiftes om noen år.



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

Det er blant annet brukt kr 2 767 456 mer på drift og vedlikehold enn budsjettet. Og det er brukt kr 558 651 mer på energi enn budsjettet. Dette skyldes at fjernvarmen for hele 2021 er kostnadsført i 2022. I tillegg de 3 første kvartalene fra 2022. Fjernvarmen ble tidligere avregnet 1 gang i året og kostnaden for fellesareal/ umålt ble kostnadsført året etter. Fra 2022 ble det omgjort til avregning 4 ganger i året.

Det er kr 76 294 mer i posten **andre inntekter** enn budsjettet. Andre inntekter er vanskelig å budjettere. Men det er også mottatt kr 45 000 i tilskudd sykkelparkering.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 3 565 973 og foreslås ført mot egenkapital.

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 1 654 772

Det er noe lavt og styret bør arbeide for å øke arbeidskapitalen for fremtidig vedlikehold.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 3 881 000 til vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

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 Marienlyst Park Boligsameie.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på en økning i totale felleskostnader på ca. 13%.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Marienlyst Park Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Marienlyst Park Boligsameie sitt årsregnskap 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 er

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet samt styrets årsrapport. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Holbergs gate 21	Bankpro: 8397.05.05914
0166 Oslo	Organisasjonsnr: 975 800 679 mva
Telefon: +47 23 31 07 20	



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskaps 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bank giro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva



MARIENLYST PARK BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 886 374 542, KUNDENR. 5470

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 089 710	17 813 676	12 090 000	13 680 000
Ladeinntekter EL-bil		0	200	0	0
Andre inntekter	3	166 294	507 185	80 000	80 000
SUM DRIFTSINNEKTER		12 256 004	18 321 061	12 170 000	13 760 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-59 220	-59 220	-60 000	-60 000
Styrehonorar	5	-420 000	-420 000	-420 000	-420 000
Revisjonshonorar	6	-8 375	-22 863	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-298 005	-290 723	-298 000	-298 000
Konsulenthonorar	7	-40 002	-60 815	-100 000	-100 000
Drift og vedlikehold	8	-7 174 145	-9 587 061	-4 407 000	-3 881 000
Forsikringer		-1 097 625	-1 031 045	-1 057 000	-1 175 000
Kommunale avgifter	9	-2 236 437	-2 143 379	-2 206 000	-2 580 000
Energi/fyring	10	-1 208 651	-586 384	-650 000	-1 000 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 367 521	-1 246 028	-1 260 000	-1 426 920
Andre driftskostnader	11	-1 933 382	-1 813 367	-1 867 500	-1 952 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-15 843 364	-17 260 883	-12 335 500	-12 903 420
DRIFTSRESULTAT		-3 587 360	1 060 178	-165 500	856 580
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	21 774	10 194	0	0
Finanskostnader	13	-388	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		21 386	10 194	0	0
ÅRSRESULTAT		-3 565 973	1 070 371	-165 500	856 580
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 070 371		
Fra opptjent egenkapital		-3 565 973	0		



MARIENLYST PARK BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 886 374 542, KUNDENR. 5470

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		21 633	8 679
Kundefordringer		20 271	35
Forskuddsbetalte kostnader		409 240	320 066
El bil regnskapet		0	96 592
Energiavregning	14	202 493	1 162 096
Driftskonto OBOS-banken		433 945	1 087 663
Sparekonto OBOS-banken		1 972 450	3 956 226
SUM OMLØPSMIDLER		3 060 032	6 631 357
SUM EIENDELER		3 060 032	6 631 357
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 654 772	5 220 746
SUM EGENKAPITAL		1 654 772	5 220 746
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		319 846	187 419
Leverandørgjeld		1 085 414	1 101 186
Annen kortsiktig gjeld		0	122 007
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 405 260	1 410 611
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 060 032	6 631 357
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Digital signering, 30.03.2023
Styret i Marienlyst Park Boligsameie

Marianne Wiese Wettre/S/ Morten Dragsund/S/ Ole Håkon Eek-Nielsen/S/ May Munkvold/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 KLASIFISERING 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 etter sameierbrøken	11 740 510
Garasjeleie, kr 100 pr. mnd.	343 200
MC plass, kr 250 pr. plass	6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	12 089 710

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Utleie av felleslokalet	2 100
Felleskostnader	712
Innflyttingsgebyr	117 500
Tilskudd sykkelparkering	45 000
Fakturert omlakkering	982
SUM ANDRE INNETEKTER	166 294

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

Arbeidsgiveravgift	-59 220
SUM PERSONALKOSTNADER	-59 220

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 420 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 300, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-40 002
SUM KONSULENTHONORAR	-40 002

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Multiconsult AS	-116 438
J.I.Bygg AS	-1 660 331
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 776 768
Drift/vedlikehold bygninger	-1 613 225
Drift/vedlikehold VVS	-76 508
Drift/vedlikehold elektro	-456 344
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-479 177
Drift/vedlikehold heisanlegg	-2 040 628
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-23 825
Drift/vedlikehold brannsikring	-410 342
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-117 655
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-157 673
Egenandel forsikring	-22 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-7 174 145

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 392 632
Renovasjonsavgift	-843 806
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 236 437

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

Elektrisk energi	-545 545
Fjernvarme	-663 105
SUM ENERGI / FYRING	-1 208 651

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-61 976
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 709
Telefon-/kontormaskiner	-19 980
Driftsmateriell	-802
Vaktmestertjenester	-901 404
Vakthold	-108 782
Renhold ved firmaer	-655 192
Snørydding	-108 143
Andre fremmede tjenester	-14 094
Trykksaker	-5 517
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 616
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 300
Andre kontorkostnader	-3 753
Telefon, annet	-5 565
Porto	-5 025
Bank- og kortgebyr	-6 561
Velferdskostnader	-2 965
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 933 382

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 761
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 224
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 789
SUM FINANSINNTEKTER	21 774

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-388
SUM FINANSKOSTNADER	-388

NOTE: 14**ENERGIAVREGNING 4. kvartal 2022****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto 4. kvartal 2022)	-956 586
SUM INNETEKTER	-956 586

KOSTNADER

Techem	69 568
Fjernvarme	1 069 209
Strøm	20 302
SUM KOSTNADER	1 159 079

SUM ENERGIAVREGNING	202 493
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbøeløp 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.



3. HONOARAR TIL STYRET

Godtgjørelse til styret fastsettes av årsmøtet og styret foreslår nivået på honorarene til behandling.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til styret for styreperioden 2023-2024 settes til kr 420.000, dvs uendret fra forrige periode.

4. INNKOMNE FORSLAG

A) Endring av husordensreglene § 3

Forslag om endring av husordensreglene § 3 Garasje - private boder - fellesareal - terrasser ang grilling

Forslag fremmet av
Frøydis Kveine

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslaget: legge til et avsnitt i husordensreglene ang bruk av grill på balkongene. Siste setning i §3 lyder per i dag:

«På balkongene er det kun gass- og elektriske griller som kan benyttes pga. os og røyk. Noe røyk vil det nødvendigvis bli fra selve grillingen.»

Den foreslås byttet til

«På balkongene er det kun gass- og elektriske griller som kan benyttes pga. os og røyk. Grillen må plasseres minst 1 meter fra vegg og aldri under markise eller takskjegg. Sørg for at gassbeholder står oppreist og ikke bli utsatt for sterk varme eller sterk sol. Bli beholder for varm kan den slippe ut gass. Riktig plassering av gassflasken er så langt unna at det ikke kan dryppe fett på den. Husk å koble fra gassen når utstyret ikke er i bruk.»

Begrunnelse: Varmestråling eller flammer fra grillen kan føre til at det tar fyr i omgivelsene skriver Norsk brannvernforening. Det er absolutt ikke risikofritt å bruke gassgrill. Nesten hvert år skjer det ulykker der gassflaska eksploderer.

Styrets innstilling:

Styret er positive til forslaget.



5. VALG AV TILLITSVALGTE

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

Innstilling fra valgkomiteen til årsmøtet i MP april 2023

Siden det ordinære årsmøtet i 2022 har sameiets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Marianne Wiese Wettre	Gydas Vei 26
Styremedlem	Morten Dragsund	Gydas Vei 18
Styremedlem	Ole Håkon Eek-Nielsen	Suhms Gate 26
Styremedlem	Arve Finkenhavn	Gydas Vei 18
Styremedlem	May Munkvold	Gydas Vei 28
Varamedlem	Bente Karin Haugan	Suhms Gate 28
Varamedlem	Arne Rønning	Suhms Gate 32

VALGKOMITÉ

Tone Vold-Sarnes	Gydas vei 22
Michael De Vibe	Gydas Vei 22
Svein Ragnar Kristensen	Gydas vei 22

Ordinære styremedlemmer velges for to år av gangen. I 2021 var alle ordinære styremedlemmer på valg, slik at de nåværende styremedlemmene er alle valgt for perioden 2021-2023. Varamedlemmer velges for ett år av gangen, det samme gjelder valgkomiteen. *Dette betyr at årsmøtet 2023 skal velge fem styremedlemmer, to varamedlemmer til styret, og i tillegg velge valgkomité.*

Valgkomiteen har, som tidligere år, invitert sameierne til å foreslå nye medlemmer via sms og Vibbo, og mottok noen forslag. Komiteen har i tillegg tatt kontakt med nåværende og tidligere styremedlemmer og andre beboere for tips om mulige kandidater til de ledige vervene. Valgkomiteen har også hatt samtaler med potensielle kandidater, med styrets leder og andre av styrets medlemmer samt med vaktmester.

Valgkomiteen takker for alle innspill og er glad for å kunne fremme forslag på et meget kompetent styre, som både sikrer kontinuitet og fornyelse.



Marianne Wiese Wettre tar gjenvalg som styremedlem i 1 år. Ole Håkon Eek-Nielsen tar gjenvalg til styret for 1 år og stiller til valg som styreleder. May Munkvold tar gjenvalg for en ny 2-års periode i styret. Det er positivt for kontinuiteten, og valgkomiteen støtter gjenvalg.

Valgkomiteen innstiller følgende nye styremedlemmer:

Ina Annett Grunnvåg, 35 år, advokat, spesialisert innenfor eiendomsrett. Hun har arbeidet mye med problemstillinger i tilknytning til boligsameier. Innehar bred styreerfaring, og har bodd i sameiet siden 2019. Velges for 2 år.

Dagfinn Nyhus, 66 år. Utdannet VVS-ingeniør og jobbet med ventilasjon (primært i næringsbygg) i 43 år. Pensjonert fra 2022. Bodd i sameiet siden 2004. Satt i styret noen år i den tidlige fasen etter innflytting. Har byggteknisk kompetanse, noe det sittende styret har etterlyst. Han velges for 1 år.

Valgkomiteen innstiller følgende nye varamedlemmer til styret:

Heidi Lie, 44 år, har to barn og jobber som daglig leder for en bransjeforening. Hun har bachelor/masterutdannelse innen markedsføring, kommunikasjon og salg og har tatt kurs i styrekompetanse på BI. Hun har også erfaring fra styreverv og har bodd i sameiet siden 2010.

Hans Karl Halle, 75 år, gift. Han er utdannet samfunnsøkonom, har jobbet i SSB og i 28 år i Sparebankforeningen, hvorav de fleste som direktør. Han har åtte års erfaring som tidligere styreleder i et sameie. Har bodd i Marienlyst Park i 3 ½ år.

Valgkomité

Valgkomiteens medlemmer Tone Vold-Sarnes, Michael de Vibe og Svein Ragnar Kristensen tar alle gjenvalg.



5470 Marienlyst Park Boligsameie

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som Styremedlemmer foreslås:

Ole Håkon Eek-Nielsen velges som leder for 1 år	Suhms gate 26
Marianne Wiese Wettre velges for 1 år	Gydass Vei 26
May Munkvold velges for 2 år	Gydass Vei 28
Ina Annett Grunnvåg velges for 2 år	Gydass Vei 26
Dagfinn Nyhus velges for 1 år	Suhms gate 28

B. Som varamedlemmer foreslås:

Heidi Lie velges for 1 år	Suhms gate 28
Hans Karl Halle velges for 1 år	Gydass Vei 26

C. Som valgkomité foreslås:

Tone Vold-Sarnes	Gydass vei 22
Michael de Vibe	Gydass vei 26
Svein Ragnar Kristensen	Gydass vei 22

Valgperioden løper fra avsluttet årsmøte.

Valgkomiteen for Marienlyst Park Boligsameie, Oslo, 12. april 2023

Tone Vold-Sarnes (sign) Michael de Vibe (sign) Svein Ragnar Kristensen (sign)



Annen informasjon om sameiet

Vi anbefaler seksjonseiere til å følge med på VIBBO siden til sameiet som styret bruker til sin kommunikasjon ut til seksjonseierne.

<https://vibbo.no/5470>

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6653084.

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 forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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



5470 Marienlyst Park Boligsameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)