



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 987 129
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2023

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, 23.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 527 348	1 564 750
Sum inntekter		1 527 348	1 564 750
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 254 134	1 318 513
Sum kostnader		1 322 594	1 386 973
Driftsresultat		204 754	177 776
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 464	5 219
Sum finansinntekter		8 464	5 219
Annen finanskostnad		137	
Sum finanskostnader		137	0
Netto finans		8 327	5 219
Ordinært resultat før skattekostnad		213 081	182 995
Ordinært resultat etter skattekostnad		213 081	182 995
Årsresultat		213 081	182 995
Totalresultat		213 081	182 995
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		213 081	182 995
Sum overføringer og disponeringer		213 081	182 995



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			6 095
Andre fordringer		353 639	198 753
Sum fordringer		353 639	204 848
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 303 520	1 268 781
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 303 520	1 268 781
Sum omløpsmidler		1 657 159	1 473 629
SUM EIENDELER		1 657 159	1 473 629

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		1 289 646	1 076 565
Sum opptjent egenkapital		1 289 646	1 076 565
Sum egenkapital		1 289 646	1 076 565
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		340 332	379 153
Annen kortsiktig gjeld		27 181	17 911
Sum kortsiktig gjeld		367 513	397 064
Sum gjeld		367 513	397 064
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 657 159	1 473 629



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 376813

Enheten

Organisasjonsnummer: 921 987 129
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2
Forretningsadresse: Laberget 22
4020 STAVANGER

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Tor-Sigve Bjørndal
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 31.03.2023

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, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 921 987 129
SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 527 348	1 564 750
Sum inntekter		1 527 348	1 564 750
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 254 134	1 318 513
Sum kostnader		1 322 594	1 386 973
Driftsresultat		204 754	177 776
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		8 464	5 219
Sum finansinntekter		8 464	5 219
Annen finanskostnad		137	
Sum finanskostnader		137	0
Netto finans		8 327	5 219
Ordinært resultat før skattekostnad			
Ordinært resultat etter skattekostnad		213 081	182 995
Årsresultat		213 081	182 995
Totalresultat		213 081	182 995
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		213 081	182 995
Sum overføringer og disponeringer		213 081	182 995



Organisasjonsnr: 921 987 129
SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2

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			6 095
Andre fordringer		353 639	198 753
Sum fordringer		353 639	204 848
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 303 520	1 268 781
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 303 520	1 268 781
Sum omløpsmidler		1 657 159	1 473 629
SUM EIENDELER		1 657 159	1 473 629
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 289 646	1 076 565
Sum opptjent egenkapital		1 289 646	1 076 565



Sum egenkapital	1 289 646	1 076 565
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	340 332	379 153
Annen kortsiktig gjeld	27 181	17 911
Sum kortsiktig gjeld	367 513	397 064
Sum gjeld	367 513	397 064
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 657 159	1 473 629



Organisasjonsnr: 921 987 129
SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2

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

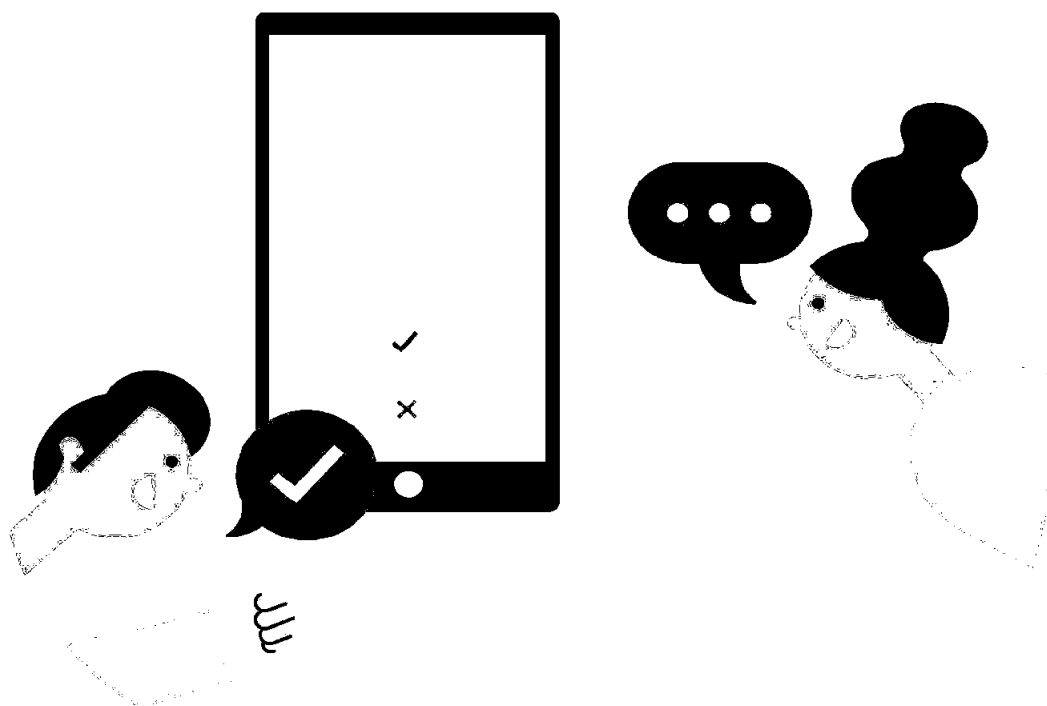
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2023

Sameiet Lurahammaren B1/B2

Digitalt årsmøte avholdes 28. mars - 31. mars 2023

Selskapsnummer: 1760





Velkommen til årsmøte i Sameiet Lurahammaren B1/B2

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 28. mars kl. 09:00 og lukker 31. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1760>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag til endring i vedteketene for Sameiet Lurahammaren B1 / B2
7. Forslag til TV-overvåking
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av valgkomitee

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Lurahammaren B1/B2



Sak 1

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 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har foreslått Lene S. Lidsheim, OBOS, som møteleder

Forslag til vedtak

Lene S. Lidsheim, OBOS er valgt som møteleder

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak

Helge Fritsen og Jan Magne Rasmussen

Sak 4

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. 1760 Årsrapport og årsregnskap 2022.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 60000.

Sak 6

Forslag til endring i vedteketene for Sameiet Lurahammaren B1 / B2**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

Vi hadde i august et tyveri av en el.sykkel fra garasjelegget. Et par dager etter at tyveriet ble registrert, oppdaget en beboer at hovedinngangsdøren i nr. 8 var brutt opp – sannsynligvis med brekkjern. Dørblad og låskasse var ødelagt. Sannsynligvis skjedde dette i forbindelse med tyveriet.

Sakene ble meldt til både politi og forsikringsselskap. Innbruddet ble raskt henlagt av politiet.

Forutsetning:



For å forhindre at slike hendelser skjer igjen foreslår styret å få TV-overvåking av de to hovedinngangene (og postkassene) i blokkene, samt området ved innkjørselen i garasjen.

Løsningen skal være forankret i beboernes ønske og i tråd med datatilsynets krav, og derfor kreves det en endring i Sameiets vedtekter.

Datatilsynet skriver bl.a:

«I borettslag eller andre boligselskap skal all form for kameraovervåking være forankret i et ønske blant beboerne, og det må være avklart at tiltaket har en sterk tilslutning. I praksis har to tredjedels flertall blitt lagt til grunn som en grense, og det anbefales at overvåkingen vedtektsfestes. Dette innebærer at saken legges frem på et allmøte, en generalforsamling eller lignende, og at vanlige vedtektsbestemmelser gjelder. Det er ikke tilstrekkelig at et flertall i styret er for overvåkingen.»

Iht. lovverket vil alle opptak slettes innen 7 dager, med mindre det er mistanke om at noe spesielt har skjedd. I forbindelse med etterforskning av straffbare handlinger eller ulykker kan opptakene bli utlevert til politiet. Da kan opptakene oppbevares inntil 30 dager.

En avtale om tv-overvåking planlegges inngått med et anerkjent selskap som har nødvendig ekomnett- autorisasjon (ENA 28), for sikker datahåndtering.

Styrets innstilling

Sameiestyret foreslår derfor at dette tas inne i vedtektene under punkt 9-8 "**Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet**", og legges inn som underpunkt (2) g). Punktet som i dag er merket underpunkt g) legges da under nytt underpunkt h). De øvrige punktene forblir uendret.

Endringsforslaget i vedtektenes § 9-8 punkt (2) blir da som følger:

g) installasjon og drift av overvåkningskameraer i fellesarealer, i tråd med gjeldende lover og anbefalinger fra Datatilsynet.

h) endring av vedtektene.

Forslag til vedtak

Vedtektenes § 9-8 punkt (2)- g): Installasjon og drift av overvåkningskameraer i fellesarealer, i tråd med gjeldende lover og anbefalinger fra Datatilsynet.



Sak 7

Forslag til TV-overvåking

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn:

Vi hadde i august et tyveri av en el.sykkel fra garasjeanlegget. Et par dager etter at tyveriet ble registrert, oppdaget en beboer at hovedinngangsdøren i nr. 8 var brutt opp – med brekkjern. Dørblad og låskasse var ødelagt. Sannsynligvis skjedde dette i forbindelse med tyveriet.

Sakene ble meldt til både politi og forsikringsselskap. Innbruddet ble raskt henlagt av politiet.

Forutsetning:

Den foreslått valgte løsningen må være forankret i beboernes ønske og i tråd med datatilsynets krav, og er nedfelt i Sameiets vedtekter.

Iht. lovverket vil alle opptak slettes innen 7 dager, med mindre det er mistanke om at noe spesielt har skjedd. I forbindelse med etterforskning av straffbare handlinger eller ulykker kan opptakene bli utlevert til politiet. Da kan opptakene oppbevares inntil 30 dager.

En avtale om tv-overvåking planlegges inngått med et anerkjent selskap som har nødvendig ekomnett- autorisasjon (ENA 28), for sikker datahåndtering.

Styret har innhentet tilbud fra i alt fire tilbydere, evaluert disse, og valgt å presentere en løsning med veldig god kvalitet og innenfor en fornuftig kostnadsramme. I kostnadene ligger installasjon og drift av anlegget. Kostnadene per boenhet vil være ca. kr. 60,- /mnd (basert på priser i oktober 2022).

Styrets innstilling

Forslag:

Det skal installeres TV-overvåking av de to hovedinngangene (og postkassene) i blokkene B1 og B2, samt området ved innkjørselen i garasjen. De tre kameraene forutsettes montert innomhus.

Avstemning

For å avklare om dette er en ønsket løsning, vil seksjonseierne stemme over dette i årsmøtet 2023, og det kreves da to tredjedels flertall for å bli vedtatt.



Alle seksjonseierne får på denne måten mulighet til å akseptere eller forkaste forslaget.

Forslag til vedtak

Det skal installeres TV-overvåking av de to hovedinngangene (og postkassene) i blokkene B1 og B2, samt området ved innkjørselen i garasjen. De tre kameraene forutsettes montert innomhus.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges følgende verv:

2 styremedlemmer for 2 år

1 varamedlem for 1 år

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ove Varberg
Gjenvelges
- Reidar Ommund Gramstad
Gjenvelges

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Tor Geir Espedal

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 9

Valg av valgkomitee

Det skal velges to kandidater til Valgkomiteen

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:



- Helge Fritsen
- Jan Magne Rasmussen



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Agnar Toft	Lønneveien 8
Styremedlem	Jan Helge Due	Lønneveien 6
Styremedlem	Reidar Ommund Gramstad	Lønneveien 6
Styremedlem	Ove Varberg	Lønneveien 8 H
Varamedlem	Leif-Inge Knutsvik	Lønneveien 8 H

Valgkomiteen

Helge Fritsen
Kjell Saure

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post lurahammaren@styrerommet.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 Sameiet Lurahammaren B1/B2

Sameiet består av 42 seksjoner.

Sameiet Lurahammaren B1/B2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921987129, og ligger i SANDNES kommune

Gårds- og bruksnummer:

69 3120

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

Sameiet Lurahammaren B1/B2 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Det er avholdt 12 styremøter i 2022 der 4 møter var med forrige styre og 8 møter av nåværende styre. Av saker styret har jobbet med i 2022 kan nevnes:

1. Reguleringsplanen for Lurahammaren B3 og B4 er blitt endret. Blant annet er det foreslått et større byggeareal på de nye blokkene og flere små leiligheter. Styrets merknader til den reviderte reguleringsplanen er at det planlegges altfor få gjesteparkeringer i området, og at planlagt garasje heller ikke vil ha plass til det antall parkeringsplasser det legges opp til i revidert plan. Styret er generelt skeptisk til å utvide byggene og øke antall små leiligheter slik Nordr ønsker. Vi mener området her er for lite til så mange mennesker og biler og at uterommene blir for små og skyggefulle. Våre merknader til den reviderte reguleringsplanen ble ikke tatt til følge.
2. Etter at det ble målt høye verdier av radon i en leilighet i første etasje B1, bestilte styret radonbrikker (sporfilmer) som ble fordelt på alle leilighetene i 1. og 2. etasje i begge blokkene. Disse registrerte radon i 2 måneder og ble så samlet inn og sendt til avlesning hos Radonova Laboratories i Oslo. Rapporten viser at ingen leiligheter har verdier som medfører behov for tiltak mot radon. Det beregnes et årsmiddel for radon, og tiltak anbefales hvis dette overstiger 100 Bq/m³. Høyeste årsmiddelverdi i sameiet var 78 Bq/m³. De fleste verdiene ligger mellom 10 og 40 Bq/m³.
3. Det har i store deler av 2022 vært problemer med varmepumpene, da disse i lange perioder ikke har fungert. Årsaken viste seg å være havari på en kompressor. Denne er nå skiftet og varmepumpene fungerer, men fremdeles ikke optimalt. Det forekommer stadig feilmelding som indikerer en for lav temperatur. Sannsynligvis skyldes dette et målepunkt som er feilplassert. Det jobbes videre med dette, og Energi og Miljø er på saken.
4. Vi hadde i sommer innbrudd i B1. Hovedinngangsdøren ble brutt opp med brekkjern. Dette førte til at dørblad og låskasse ble ødelagt. Styret anmeldte saken til politiet og skademelding ble sendt inn til forsikringsselskapet. For å hindre at lignende hendelser skal skje igjen, foreslår styret at det installeres et overvåkingskamera ved hoveddørene til B1, B2 og garasjedør. Tilbud fra ulike selskaper er innhentet (se egen sak i sakliste for årsmøtet).
5. Styret har gjennomført en HMS-befaring i B1 og B2 sammen med Rogaland Brann og Redning for å påse at alt det brannteknisk er i henhold til brannforskriftene. Vi fikk også testet tilkomsten for brannvesenets liftbil ved en eventuell brann og redningssituasjon, og at grunnforholdene på sørsiden av blokkene er forsvarlige. Det ble verifisert at liftbilen kan nå alle utsatte balkonger. Basert på rapporten fra Rogaland Brann og Redning etter befaringsen, ble det registrert 6 mangler/avvik til brannforskriften. Styret har rapportert disse inn som reklamasjon i Boligbasen.
6. Det lyktes heller ikke i fjor å få et malerfirma til å påta se jobben med å beise trefasadene på blokkene. Vi fikk inn pristilbud som lå langt over det styret anser som akseptabelt. Styret vil vurdere alternative løsninger.



7. Styret har gitt anbefaling til regnskapsfører om øking av beboernes månedsleie fra og med 1.01.2023. Justeringen er gjort på grunn av de høye strømprisene og den generelle prisstigningen (drift, service, kommunale tjenester etc.).
8. Styret har inspisert takene på B1 og B2. På taket i B2 avdekket inspeksjonen at ett av de to avrenningsløpene fra taket var lappet (sveist) igjen. Det betyr at kun ett avløp drenerer alt regnvann fra dette taket. Styret har rapportert dette som reklamasjon mot utbygger. Det er også rapportert inn reklamasjon fra taket på B1. Fra avrenningsløpet lekker det vann inn på terrassen til leiligheten H-601. Dette er også rapportert inn som reklamasjon.
9. Sykkelstativ er kjøpt inn og montert i garasjen.
10. Blomsterbed mellom B2 og lekeplassen er omgjort til rullesteinsbed og plantekasser i cortensstål.
11. Styret har forespurt Nordr om mulighet for å etablere felles møterom/selskapslokale i de planlagte blokkene B3 og B4. Tilbakemeldingen fra Nordr var at det ikke vil bli prioritert.
12. Inngangspartiet til blokk B1 ved porttelefon og aviskasse er svært værutsatt. Det er derfor blitt installert en glass-levegg for å gi bedre ly for været.

Utestående reklamasjoner:

- Sameiet har ikke mottatt as-built rapport og bekreftelse på at et uavhengig organ har kontrollert dokumentet.
- Tilkomstveien til selve oppstillingsplassene er blokkert ved bruk av pullert. Brannvesenet har vært og inspisert pullert men har ikke verktøy til å åpne denne. Utbygger må avklare med RBR om løsning som kan aksepteres.
- Begge trapperom er utstyrt med røykluke i toppen av trapperommet. Det finnes imidlertid ikke noe panel ved inngangsplanet som muliggjør åpning av røykluke. Utbygger må utbedre dette da det ikke er i tråd med løsning som er angitt brannrapport.
- Det finnes ikke ventilasjon i slusene fra garasje til trapperom.
- RIBr skal i detaljfasen informeres om hvilken standard som benyttes, slik at henvisning til standard i brannkonseptet er korrekt". Utbygger bes bekrefte at dette er ivarettatt.
- Orienteringsplan ved inngang/innkjøring til parkeringsanlegget mangler.
- Dårlig ventilasjon i garasjeboder
- Takvannsavløp fra B2 (Lønneveien 6)
- Takvannsavløp fra taket i B1 (Lønneveien 8)
- Feil ved lukking av branndør B2
- Korrosjonsproblemer - garasjeporten

Fremtidige planer

- I henhold til vedlikeholdsveiledning må treverk på ytre vegger, inkludert treveggert på balkongene bli beiset. Styret har igjen måtte utsette dette arbeidet da



vi ikke har klart å innhente det vi mener er akseptable bud for dette arbeidet. Styret vil vurdere alternative løsninger for å få beist terrassene i løpet av 2023.

- Dersom det blir tilslutning fra årsmøtet, vil styret i løpet av 2023 installere overvåkingskamera ved hoveddørene til B1, B2 og garasjedør. Det er satt av midler i budsjettet for 2023.
- Det vil bli utført en brannøvelse med fokus på brannalarm og rømning. Denne seansen vil bli benyttet til å gjøre flest mulig kjent med branninstruksen for blokkene og orientering og demonstrasjon av brannalarmpanelene. Dette planlegges utført etter påske.
- Styret vil initiere en mulighetsstudie til å installere Solcellepanel på taket av B1 og B2 og vurdere lønnsomheten av dette.
- Styret vil vurdere å anskaffe en hjertestarter for Lønneveien 6 og 8. Styret vil innhente priser, vurdere kjøp eller leie og vurdere egnet lokalisering.



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.

Resultat

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

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 1 289 646.

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.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 250 000 til større vedlikehold som omfatter maling og innkjøp av utstyr til kameraovervåkning.

Kommunale avgifter i SANDNES kommune

Det er budsjettetert med en økning på mellom 5-10% fra fjoråret.

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 Sameiet Lurahammaren B1/B2.

Det er budsjettetert med en økning på ca 10%.

Lån

Sameiet Lurahammaren B1/B2 har ingen lån.

Forretningsførerhonorar

Det er budsjettetert med en økning på ca 5%.

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 6% økning av felleskostnadene fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2
ORG.NR. 921 987 129, KUNDENR. 1760

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 490 088	1 454 664	1 490 000	1 600 000
Ladeinntekter EL-bil		37 190	48 946	0	30 000
Andre inntekter	3	70	61 140	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 527 348	1 564 750	1 490 000	1 630 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	5	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	6	-12 875	-5 670	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-73 470	-71 400	-73 200	-78 200
Konsulenthonorar	7	-23 263	-21 839	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-315 135	-344 405	-519 000	-586 000
Forsikringer		-98 973	-87 168	-100 000	-106 700
Kommunale avgifter	9	-238 791	-267 981	-350 000	-376 600
Energi/fyring		-153 842	-200 300	-45 000	-100 000
TV-anlegg/bredbånd		-150 696	-150 696	-150 696	-150 696
Andre driftskostnader	10	-187 089	-169 054	-207 550	-228 700
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 322 594	-1 386 973	-1 549 906	-1 731 356
DRIFTSRESULTAT		204 754	177 776	-59 906	-101 356
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	8 464	5 219	0	0
Finanskostnader	12	-137	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		8 327	5 219	0	0
ÅRSRESULTAT		213 081	182 995	-59 906	-101 356
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		213 081	182 996		





SAMEIET LURAHAMMAREN B1/B2
ORG.NR. 921 987 129, KUNDENR. 1760

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		68	22 320
Kundefordringer		0	6 095
Forskuddsbetalte kostnader		29 304	24 144
Andre kortsiktige fordringer	13	22 996	17 282
Energiavregning	14	301 271	135 007
Driftskonto OBOS-banken		340 822	562 314
Sparekonto OBOS-banken		962 698	706 467
SUM OMLØPSMIDLER		1 657 159	1 473 629
SUM EIENDELER		1 657 159	1 473 629
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 289 646	1 076 565
SUM EGENKAPITAL		1 289 646	1 076 565
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 181	17 841
Leverandørgjeld		340 332	379 153
Annen kortsiktig gjeld		0	70
SUM KORTSIKTIG GJELD		367 513	397 064
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 657 159	1 473 629
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Sandnes , 22.02.2023

Styret i Sameiet Lurahammaren B1/b2

Agnar Toft

Jan Helge Due

Reidar O. Gramstad

Ove Varberg



**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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 215 408
Internett	150 696
Renovasjon	123 984
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 490 088

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	70
SUM ANDRE INNETEKTER	70

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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 60 000.



**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 263
SUM KONSULENTHONORAR	-23 263

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-47 087
Drift/vedlikehold VVS	-24 063
Drift/vedlikehold elektro	-23 311
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-90 243
Drift/vedlikehold heisanlegg	-43 679
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 507
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-28 555
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-24 527
Egenandel forsikring	-6 000
Kostnader dugnader	-2 163
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-315 135

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-94 312
Renovasjonsavgift	-144 479
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-238 791

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-123 105
Renhold ved firmaer	-50 131
Snørydding	-4 538
Andre fremmede tjenester	-694
Trykksaker	-280
Andre kontorkostnader	-676
Telefon, annet	-2 985
Porto	-840
Kontingenter	-883
Bank- og kortgebyr	-2 958
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-187 089

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	861
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 231
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	996





Andre renteinntekter	375
SUM FINANSINTEKTER	8 464

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-137
SUM FINANSKOSTNADER	-137

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Elbil, 2. halvår 2022	22 996
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	22 996

NOTE: 14

ENERGIAVREGNING

INTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-149 600
SUM INTEKTER	-149 600

KOSTNADER

Strøm	495 487
Vann og avløp	105 841
SUM KOSTNADER	601 328

Uoppgjorte avregninger	3 385
Andel boligselskap, overført resultat	-153 842

SUM ENERGIAVREGNING	301 271
----------------------------	----------------

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

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





Til årsmøtet i Sameiet Lurahammaren B1/B2

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Lurahammaren B1/B2 som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 780 948 rapport og årsregnskap 2022.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 14. mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6861090. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering



Sameiet Lønneveien B6 og B8, Sandnes.

Valgkomiteens innstilling til valg på årsmøtet 2023:

Styrets leder:

Agnar Toft. Lønneveien 8. **Ikke på valg. Valgt fram til årsmøtet 2024.**

Styremedlemmer:

Jan Helge Due. Lønneveien 6. **Ikke på valg. Valgt fram til årsmøtet 2024.**

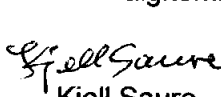
Ove Varberg. Lønneveien 8. **På valg. Gjenvelges for 2 år.**


Reidar Ommund Gramstad. Lønneveien 6. **På valg. Gjenvelges for 2 år.**

Varamedlem:

Tor Geir Espedal, Lønneveien 8. **Ny. Velges for 1 år.**

For valgkomiteen


Kjell Saure


Helge Fritsen.

23.2 2023



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 28.03.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 31.03.23

Selskapsnummer: 1760 **Selskapsnavn:** Sameiet Lurahammaren B1/B2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>Lene S. Lidsheim, OBOS er valgt som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Helge Fritsen og Jan Magne Rasmussen</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 60000.

For

Mot

Sak 6 Forslag til endring i vedtekene for Sameiet Lurahammaren B1 / B2

Vedtekens § 9-8 punkt (2)- g): Installasjon og drift av overvåkningskameraer i fellesarealer, i tråd med gjeldende lover og anbefalinger fra Datatilsynet.

For

Mot

Sak 7 Forslag til TV-overvåking

Det skal installeres TV-overvåking av de to hovedinngangene (og postkassene) i blokkene B1 og B2, samt området ved innkjørselen i garasjen. De tre kameraene forutsettes montert innomhus.

For

Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Ove Varberg

Reidar Ommund Gramstad

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Tor Geir Espedal

Leilighetsnummer: _____

Navn på eier(e): _____

Fortsetter på neste side



Sak 9 Valg av valgkomitee

Valgkomite (kun 2 skal velges)

Helge Fritsen

Jan Magne Rasmussen

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: oenf@obos.no

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