

Til seksjonseierne i Sameiet Mjåtveitmarka B23

Velkommen til årsmøte, onsdag 13. mars 2019 kl. 1900 i Drømmehagen barnehage.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2018. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å møte opp på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Mjåtveitmarka B23 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 tilstede 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 Sameiet Mjåtveitmarka B23
avholdes onsdag 13. mars 2019 kl. 19 i Drømmehagen barnehage**

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 FOR 2018

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2018

Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Nedjustering av månedlige fellesutgifter
 - B) Regler for garasjeanlegg
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år

Bergen, 18.02.2019
Styret i Sameiet Mjåtveitmarka B23

Grethe Hagenes Torkell Bernsen Thor Arne Frotjold

ÅRSRAPPORT FOR 2018

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Grethe Hagenes	Mjåtveitmarka 46 B
Styremedlem	Torkell Bernsen	Mjåtveitmarka 48 C
Styremedlem	Thor Arne Frotjold	Floghaugane 6
Varamedlem	Hajnalka Szentannai	Mjåtveitmarka 48 A
Varamedlem	Daniel Eliassen Tveit	Floghaugane 10

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Mjåtveitmarka B23

Sameiet består av 15 seksjoner.

Sameiet Mjåtveitmarka B23 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 912978680, og ligger i MELAND kommune med følgende adresse:

Floghaugane 6-10

Mjåtveitmarka 44-48 A-D

Gårds- og bruksnummer :

22 228

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Mjåtveitmarka B23 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiet har ingen revisor.

Styrets arbeid 2018

Styret har hatt 6 styremøter og har arbeidet med følgende tema: økonomi, vedlikehold og opparbeiding av fellesareal, rydding i garasjen, rustet kloakkrør i garasjen, søknad til kommunen om tilskudd til opparbeiding av lekeplass, retningslinjer for garasjen,

- **Felles uteområder:**

- Plenklipping: De foregående år har det ikke vært noe system rundt klipping av gresset på fellesarealene, med det som følge at det var mye de samme personene som på eget initiativ tok ansvar for dette. Siden vedlikehold av fellesarealene er alle boenhetene sitt ansvar, utarbeidet styret i år en turnusliste over hvilke uker de ulike boenhetene hadde ansvar for plenklipping. Dette har stort sett fungert bra, men det har vært tilfeller der gresset har vokst seg vel langt fordi gresset ikke ble klippet hver uke. Når dette skjer bør boenheten som av ulike årsaker, feks mye regn, ikke har klippet plenen i sin uke, hjelpe den som har ansvaret uken etter.
- Dugnader på fellesarealene: Det har vært arrangert dugnader både vår og høst, der vi har ryddet ute og i garasjen, samt jobbet med opparbeiding og ferdigstilling av fellesareal. I garasjen er gulvet vasket, det er montert sykkelstativ, dekk og sykler har byttet plass slik at det har blitt plass til flere sykler. River, kantklipper og skjøteledning til denne har fått sin plass på veggen ved garasjeporten. Skråningen mellom 46a og 48a er opparbeidet med mur og trapp i naturstein, og busker er plantet. En del av overskuddssteinen fra dette prosjektet ble brukt til å forsterke murene på skråningene ved nedkjørselen til garasjen. Mange har deltatt på dugnadene, både med solid innsats og mat. Styret oppfordrer alle boenhetene til å delta på dugnader i framtiden. Opparbeiding av fellesarealene er viktig for å få et trivelig bomiljø, samt at det øker boligverdien.

- **Garasjen:**

- Etter at vi fikk mer system på sykler og dekk, har garasjen fremstått som mer ryddig på de parkeringsplassene vi disponerer til fellesutstyr. Det har minnet med lagring av møbler og på eiernes parkeringsplasser- og dette er bra! Noen bruker to parkeringsplasser over lengre tid. Det bør drøftes om dette er greit, om det evt bør føre til at en må betale dobbel leie, eller om de boenhetene som ikke har fått garasjeplass skal få tilbud om dette.
- Rustet kloakkrør: Kloakkrøret som kommer ned fra taket i nr 44 og deretter går inn i veggen ruster, og gipstettingen som er mellom røret og betongtaket løses opp av fukt rundt røret og faller ned. Skarsvåg rør som hadde ansvar for rørleggearbeidet og Magne Hope som hadde ansvaret for betongarbeidet har blitt kontaktet og har vært på befaring. Disse er uenig seg imellom om hva som er årsak til at kloakkrøret ruster. Denne skaden på kloakkrøret ble oppdaget allerede første år etter innflytting, men ble ikke tatt videre til forsikringsselskapet da fordi Skarsvåg rør ville ha penger for å komme å se på skaden, noe Sameiet ikke hadde mildert på dette tidspunkt. Ifølge forsikringsansvarlig hos OBOS får vi ikke dekket disse reparasjonene via forsikringsselskapet fordi skaden skulle vært meldt til forsikringsselskapet innen ett år etter at det ble oppdaget. Skarsvåg rør har i månedsvis lovet å komme med et prisoverslag på hva det vil koste å fikse røret og fjerne

årsaken til vannlekkasjen. På tross av mange påminninger har dette ikke kommet. Reparasjon av kloakkrøret og fjerning av årsak til ruste bør være en garantisak, og det nye styret må jobbe videre med denne saken.

- Garasjeporten: Garasjeportens lukkemekanisme vil ikke alltid virke, og det har blitt utført tre reparasjoner på garasjeporten i 2018.

- **Økonomi:**

- Fellesutgiftene: Det har ikke vært noen økning i den månedlige innbetalingen i 2018, og styret ser det ikke som nødvendig med økning kommende år. Vi har nå såpass egenkapital at vi har en liten buffer til uforutsette utgifter, samt noe midler til vedlikehold og opparbeiding av fellesareal.
- Innkjøp: Dette har blitt kjøpt inn i 2018:
 - For at det skal være mulig å utføre vedlikehold på fellesarealene har styret valgt å kjøpe inn følgende: kantklipper gress, trillebår, to river, skjøteledning, snøskuffe og sykkelstativ.
 - For å vedlikeholde og opparbeide fellesareal har det blitt kjøpt inn: gjødsel, jord, bark, stein til tørrmur, mørtel til tørrmur og planter.
 - Sand, lecastrø og salt til strøing av gangveiene og garasjeutkjørsel.
 - Radonmåler. Denne vil gå på rundgang mellom boenhetene.
 - Til lekeplassen: nytt rekk til sandkassen og smashball
- Vedlikehold: reparasjon av garasjeport.
- Antatte utgifter i framtiden:
 - Kloakkrøret i garasjen og kilden til problemet med rust må fikses.
 - Skifte garasjeport?
 - Ferdigstilling av fellesområdene: videreutvikle og gjøre ferdig lekeplassen
 - Gjøre ferdig mur langs gangvei og plen v 46c.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2018

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvise bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2019.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2018 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2018 var til sammen kr 268 488 i henhold til budsjett.

Kostnader

Driftskostnadene i 2018 var til sammen kr 219 233, mot budsjettet kr 208 758.

Resultat

Årets resultat er på kr 49 417 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2018.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2018 var kr 145 343.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2018 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2019

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2019. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det budsjettert med kr 50 000, derav kr 25 000 til uteområdet og kr 25 000 til garasje. Det er ikke planlagt større vedlikehold i 2019.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. Som følge av en varm sommer i Norge i 2018 økte strømprisene rundt budsjetteringstidspunkt. Det er derfor foreslått en økning i elektrisk energi for 2019.

Forsikring

Forsikringspremien for 2019 har økt med kr 3 036. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,7 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Mjåtveitmarka B23.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2019)

Driftskonto	0,15 % p.a
Sparekonto	0,80 % p.a

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret økte med 3% i 2019.

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 2019.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2019.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET MJÅTVEITMARKA B23
ORG.NR. 912 978 680, KUNDENR. 6316

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2018	Regnskap 2017	Budsjett 2018	Budsjett 2019
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	268 488	241 596	268 000	268 000
SUM DRIFTSINNEKTER		268 488	241 596	268 000	268 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-1 058	-1 058	-1 058	-1 058
Styrehonorar	4	-7 500	-7 500	-7 500	-7 500
Forretningsførerhonorar		-36 355	-35 505	-36 400	-37 600
Konsulenthonorar	5	-150	0	-1 000	-500
Drift og vedlikehold	6	-53 930	-4 060	-52 500	-50 000
Forsikringer		-35 315	-34 234	-35 300	-36 700
Energi/fyring		-9 415	-8 135	-7 500	-10 000
TV-anlegg/bredbånd		-67 918	-63 113	-63 000	-70 000
Andre driftskostnader	7	-7 593	-2 521	-4 500	-4 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-219 233	-156 125	-208 758	-217 958
DRIFTSRESULTAT		49 255	85 471	59 242	50 042
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	162	129	0	200
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		162	129	0	200
ÅRSRESULTAT		49 417	85 600	59 242	50 242
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		49 417	85 600		

SAMEIET MJÅTVEITMARKA B23
ORG.NR. 912 978 680, KUNDENR. 6316

BALANSE

	Note	2018	2017
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 655	1 598
Kortsiktige fordringer	9	50 020	11 070
Driftskonto OBOS-banken		142 622	93 494
SUM OMLØPSMIDLER		195 297	106 162
SUM EIENDELER		195 297	106 162
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		145 343	95 926
SUM EGENKAPITAL		145 343	95 926
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 916	3 000
Leverandørgjeld		45 483	7 236
Annen kortsiktig gjeld	10	1 556	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		49 955	10 236
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		195 297	106 162
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Meland, 18.02.2019,
Styret i Sameiet Mjåtveitmarka B23

Grethe Hagenes /s/

Torkell Bernsen /s/

Thor Arne Frotjold /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	191 088
Kabel TV/Internett	63 000
Driftskostn. garasje	14 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	268 488

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-1 058
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 058

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2017/2018, og er på kr 7 500,-

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning	-150
SUM KONSULENTHONORAR	-150

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-48 631
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 299
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-53 930

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-4 558
Trykksaker	-253
Porto	-551
Bank- og kortgebyr	-2 231
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-7 593

NOTE: 8**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	162
SUM FINANSINTEKTER	162

NOTE: 9**KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre forskuddsbetalte kostnader (blir kostnadsført i 2019)	50 020
SUM KORTSIKTIGE FORDRINGER	50 020

Posten "Andre forskuddsbetalte kostnader" inkluderer mottatte, ikke forfalte fakturaer som vedrører 2019, med motpost i leverandørgjeld. Utbetaling vil skje i 2019.

NOTE: 10**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Telenor	-1 556
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-1 556

INNKOMNE FORSLAG

Sak 1: Nedjustering av månedlige fellesutgifter

Forslagsstiller: Natalia Gaustad

Saksinformasjon: Dette vil gi månedlige innbetalinger på ca kr 1350 for Mjåtveitmarka og ca kr 1300,- for Floghaugane.

Forslag til vedtak: Justere de månedlige felleskostnadene til den summen det var før siste økning.

Styrets innstilling: Styret forslår å vente med nedsetting av felleskostnadene til det rustne røret i garasjen er fikset. Dette pga at det er usikkert hvilke kostnader dette vil påføre sameiet.

Sak 2: Regler for garasjeanlegg

Forslagsstiller: styret

Forslag: Retningslinjer - Felles garasjeanlegg

Brann i garasjeanlegg, særlig underjordiske, kan være en stor utfordring for brannvesenet å håndtere. Derfor er det viktig at det lagres minst mulig og at risikoen for brann er så lav som mulig i slike anlegg. Av denne grunn har styret i sameiet valgt å lage retningslinjer som skal gjelde for alle brukere av garasjeanlegget vårt.

I tillegg til retningslinjene gjelder alltid Brann og eksplosjonsvernloven § 5:

«Enhver plikter å vise alminnelig aktsomhet og opptre på en slik måte at brann, eksplosjon og annen ulykke forebygges.»

1. Hver seksjonseier har eksklusiv bruksrett over én nummerert parkeringsplass i garasjeanlegget.
2. Parkeringsplassen skal holdes ryddig og det skal være plass til bilen.
3. Det er ikke tillatt å lagre brannfarlig gass i underjordiske garasjer/kjellere.
4. Reparasjoner, tomgangskjøring og vask av bil/dekk er ikke tillatt i garasjeanlegget. Skifting av dekk er tillatt.
5. Garasjeanlegg må enten ha håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
6. Det skal ikke oppbevares brannfarlige væsker i garasjeanlegget. Det er gjort unntak ved drivstoff til sameiets plenklipper (maks 10L brannfarlig væske/drivstoff).
7. Det er strengt forbudt å røyke eller bruke åpen ild i garasjeanlegget.
8. Garasjeanlegget blir rengjort en gang i året. Alle kjøretøy og gjenstander skal være fjernet før rengjøringen. Informasjon vil bli gitt i god tid før rengjøringen skal skje.
9. Sameier plikter å holde dører og porter låst i garasjeanlegget. Det oppfordres til vanlig aktsomhet omkring ukjente personer i anlegget.

Feil med garasjeport må meldes inn til styret så fort feilen

FORSLAG TIL TILLITSVALGTE:**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Ingen forslag mottatt

B. Som styremedlem for 2 år foreslås:

Hajnalka Szentannai Mjåtveitmarka 48a

Styremedlem som ikke er på valg:

Torkell Bernsen Mjåtveitmarka 48C

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Ingen forslag mottatt

ANNEN INFORMASJON OM SAMEIET

Styret

Styret har mailaddr: mjatveitmarkeb23@outlook.com
Facebook - lukket gruppe: Sameiet Mjåtveitmarka B23

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6605435. 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 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2018-2019	<ul style="list-style-type: none"> • Ferdigstilling og vedlikehold av felles uteområder. • Reparasjon av rustent kloakkrør i garasjen. • Skifte garasjeport? 	
-----------	---	--