

Innkalling til årsmøte i Sameiet Marielunden

Mandag 07.april 2025 kl 1700

på Hetland videregående skole (auditoriet)

Årsmøtet behandler:

- Sak 1: Konstituering**
- a) Valg av dirigent
 - b) Valg av en til å føre protokoll og en seksjonseier til protokollvitne
 - c) Godkjenning av stemmeberettigede
 - d) Godkjenning av møteinnkalling
- Sak 2: Årsrapport for 2024**
- Sak 3: Årsregnskap for 2024 med revisjonsprotokoll**
- Sak 4: Forslag:**
- a): Fra styret: Stenging av varmepumpen for oppvarming i sommermånedene
 - b): Fra styret: Endring av husordensreglene
- Sak 5: Endring av vedtektene**
- Fra styret: Endring av vedtektene
- Sak 6: Orientering om budsjett og arbeidsplaner for 2025.**
- Sak 7: Valg**
- Sak 8: Avslutning**

Hvem kan delta på årsmøte: eierseksjonslovens § 46

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

ALLE SOM DELTAR PÅ ÅRSMØTE MÅ LEVERE REGISTRERINGSSKJEMA VED ANKOMST

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret :

Leder	Idar Eivind Johnsen	Langflåtveien 30
Styremedlem	Rolf Edland	Keramikkveien 24 A
Styremedlem	Ezzat Kaafarani	Langflåtveien 32 A
Styremedlem	Trond Arild Lie	Langflåtveien 32 A
Styremedlem	Geir K Sagerup	Langflåtveien 32 A

Innstillingskomite:

Frode Øie	Langflåtveien 34 A
Birger Høivik	Langflåtveien 34 A
Torbjørn Lauvsnes	Langflåtveien 30

Kontaktinformasjon:

Styret

Styret kan kontaktes på styret@marielunden.no

Hjemmesiden.

Sameiet har fått sin egen hjemmeside **marielunden.no**

Alle finner her informasjon om sameiet og andre viktige opplysninger fra styret. Da vi har skiftet forretningsfører kan det ikke som tidligere kommunisere med styret direkte gjennom hjemmesiden.

Generelle opplysninger om Sameiet Marielunden:

Sameiet består av 70 seksjoner – 67 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

19 613

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

Sameiet Marielunden har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS i 1.halvår 2024 Viden forvaltning i fra 01.07.2024
Sameiets revisor er Revisjon Vest.

Styrets arbeid

Styret har normalt ett styremøte pr mnd. foruten juli måned. I 2024 hadde styret 2 ekstraordinær møter.

Styremøtene avholdes i Fab Lounge sitt møterom i Langflåtveien 34 A.

Saker som styret har jobbet med i 2024:

Skifte av forretningsfører og vaktmesterfirma.

Viden:

Styret fikk våren 2023 tilbud om å få en presentasjon fra firma Viden på forretningsførsel og drift og vedlikehold.

Viden er et forholdsvis nystartet selskap innenfor:

- A: Forretningsførsel for sameier og boligselskap
- B: Vaktmester og driftstjenester

Viden består av 12 ansatte. Noen med erfaring fra flere andre boligselskap. Viden har et stort og godt kontaktnett innenfor de fagene som et sameie har behov for å bruke.

Viden har også avtale med en lokal advokat.

Hvorfor valgte styret Viden i stedet for å fortsette med OBOS:

1: Vi mener VIDEN har en bedre programvare innenfor drift og vedlikehold. Det er bedre muligheter for loggføring av arbeid i sameiet også i leilighetene. Vi opplever i dag at vi i alt for stor grad er avhengig av å huske hva som er gjort, eller at vi måtte lages oss en egen loggføring på hver enkelt seksjon.

Viden viste også en større kunnskap når det gjelder å vurdere hva som skal ivaretas innenfor drift enn hva vi har i dag gjennom vår vaktmesteravtale.

Vi har – særlig etter at 993Hjelp ble oppkjøpt av Montasjelaget, som igjen ble oppkjøpt av et svensk selskap, vært misfornøyd med tjenestene de gir. De er også blitt vanskeligere å samarbeide med når vi påpeker mangler.

Særlig gjelder dette snørydding og likeså at de har manglende kontroll av rømningsveiene. Vi har bl.a. oppdaget at de ikke har gitt oss melding om utstyr som har blitt plassert i felles korridor utenfor leiligheter.

Viden er et lokalt selskap.

2: Selv om programmet Styrerommet er et ganske bra dataprogram og et program som OBOS utvikler hele tiden, opplever vi noe «gammeldags» og tungvint å bruke. Det mangler funksjoner som vi har etterlyst over flere år. Vi hadde derfor behov for skifte dataprogram for drift av sameiet.

3: Tilbudet fra Viden var ca kr 65.000,- pr år rimeligere enn hva vi betaler til OBOS og Montasjelaget i dag.

Sameiet gikk over til Viden forvaltning fra 1.7.2024 og Viden drift og vedlikehold fra 1.1.2025

Defigo.

Alle skjermene til Defigo (åpning av hoveddør) ble stjålet sommeren 2024. Det startet med at først ble blomsterurnen utenfor Langflåtveien 34A stjålet. Uken etter ble den første Defigoskjermen stjålet til slutt var alle for skjermene borte.

Problemet som oppsto, var at Defigo hadde lang leveringstid på nye skjermer slik at sameiet i store deler av sommeren ikke hadde fungerende porttelefon.

De nye skjermene ble etter hvert lever med sikkerhetsramme rundt, pluss montert GPS sender slik at de kunne spores.

Saken ble anmeldt til politiet, men henlagt fra dem. Det viste seg at det var en rassia i flere sameier/boligbyggerlag i Stavanger/Sandnes med lignende tyver.

Styret er ikke fornøyd med Defigo. Det er for mange feil og det tar for lang tid å få rettet feilene. Styret vurderer derfor å gå til annen leverandør av porttelefoner.

Kontroll av vinduene/terrassedør

Gjennom årene har vi oppdaget at en del av de opprinnelige vinduer ikke fungerer så godt som de skal. Dette gjelder først og fremst at de er vanskelig å få opp/lukke igjen.

Gjennom kontroller har vi sett at vinduer og terrassedøren ikke er blitt vedlikeholdt slik som fabrikkens anbefaler. dvs. smøres min 1 gang i året.

Da vedlikehold av leilighetene er seksjonseiers ansvar, faller det også på seksjonseier og vedlikehold vinduer og terrassedøren.

Styret har derfor bedt seksjonseierne om å foreta det nødvendige vedlikehold og etterpå melde dette tilbake til styret. Pr d.d. er det kun 5 seksjonseiere som har meldt at smøring av vinduer/terrassedør er gjort. Inntil alle har foretatt vedlikeholdet vil styret ikke ta noen vurdering om vinduenes/terrassedørs tilstand.

Varmepumpen.

Varmepumpen som ble installert da blokkene ble bygd skulle gi en effekt på 1:3. Det vil si at når vi bruke 1 kWh strøm skulle vi få 3 kWh tilbake.

Etter våre kontroller kunne vi fastslå at produksjonen lå på mellom 1: 1,5 -2. Det viser altså en mye dårligere effekt enn hva vi var lovet og som gjorde at strømutgiftene ble høyere enn hva de burde ha vært.

Vi understreker at vi ikke har fjernvarme, men bergvarme.

Styret ba Rørlegger Svendsen om en vurdering av varmpumpen. Vi fikk en tilråding om å skifte til ny varmpumpe og et tilbud på

kr 935.000, - inkl mva, ferdig montert.

Denne skulle gi effekt på 1:4.

Ut fra beregning fra Rørlegger Svendsen ville denne pumpen gi en reduksjon i strømutfgiftene på kr 252.650, - pr år.

For å kvalitetssikre vårt arbeide, fikk vi en tidligere forhandler av varmepumper til å vurdere pumpen. Hans svar var at det måtte være noe som ikke fungerte som det skulle på pumpen, og at det var alt for tidlige å skifte den ut.

RK Tekniske foretok kontroll av varmepumpen som viste lekkasje av gass. Dette ble rettet på og varmepumpen viste deretter en effekt på mellom 1:2 og 1:3. Dette kostet sameiet

Kr 62.167, -

Ut fra dette resultat vedtok styret å ikke gå til investering av ny varme varmepumpe på nåværende tidspunkt. Saken vil eventuelt tas opp dersom effekten skulle minske vesentlig.

Vi har også skiftet en av kompressorene i pumpen, og regner med at vi snart må skifte den andre.

I tillegg har vi fått dataverktøy slik at vi kan overvåke på skjermen hele systemet i teknisk rom der varmepumpen står.

I tillegg har vi hatt rensing av vannet som brukes til oppvarming. Dette vannet går i ett lukket system og skiftes ikke ut, men pga at det ikke er tilførsel av oxygen trekker vannet til seg partikler fra rørene. Dette kan medføre at konvektorene ikke fungerer som de skal. Vi leide derfor utstyr til å rense vannet. Rensingen tok 3-4 uker.

Utvidelse av terrasse.

En seksjonseier i Langflåtveien 30 fikk tillatelse til endring av og utvidelse av terrassen på samme måte som tidligere prøveprosjekt i Langflåtveien 32 A. Dette ble ett nytt vellykket resultat som ble godkjent av styret.

Seksjonseier selv bærer utgiftene på dette prosjektet, mens sameiets styre er den som gir tillatelse og godkjenning i etterkant.

Styret mener denne utvidelsen gir en standardheving av 1.etg og oppfordrer flere av de som har terrasse i 1 etg om å gjøre det samme.

Brannøvelse:

Det har vært en brannøvelse i samarbeid med brannvesenet. Denne gangen ble trappeoppgangen i Langflåtveien 32 A røyklagt. Øvelsen var vellykket, men viser at det er behov for å ha flere lignende øvelser, spesielt med søkelys på: Hva med dem som pga røyk eller andre hindringer ikke kom seg ut av leilighetene.

Tilgrising fra fugler på takene.

I 2023 ble det installert utstyr som hindret fugler å sette seg på kanten av taket, likeså på lister på en av veggene. Resultatet har vært tilfredsstillende.

I 2024 ba vi om tilbud på slike hindringer på resten av blokkene. Da tilbudet ble på kr 250.000, - vurderte styret at sameiet ikke hadde økonomi til en så stor ekstrautgift. Det jobbes derfor med å finne en rimeligere løsning i 2025.

Avlesing av vannmålere – utfasing.

Avlesing av vannmålerne (forbruk varmt vann og oppvarming) har vært gjort av styret en gang i året, foruten ved salg av leiligheter og noen ganger når det har vært skifte av leieboere.

Selve avlesingen har skjedd ved hjelp av programvare på PC som leser automatisk, men selve utregningene er gjort manuelt. Dette har vært et omfattende og tidkrevende arbeide for styret. Særlig da utskrift av lister fra programvaren for avlesing og fra styrerommets lister ikke har vært satt opp likt, noe som lett kunne føre til feil i utregningene på den enkelte leilighet.

Styret ble gjort oppmerksom på at Lyse via Smartly kunne utføre dette arbeide på vegne av sameiet.

Vi ble også oppmerksom på at EU har gjennom sitt lovverk forbud mot årlig avlesing av energi bare en gang i året, og har pålegger avlesing måntlig.

Dette lovverket er ikke ratifisert av Norge, men vil bli det.

På bakgrunn av dette ble det skrevet en avtale med Lyse om opprettelse av fjernavlesing og utsendelse av faktura til seksjonseierne en gang pr mnd.

Dette koster seksjonseierne kr 99,- pr mnd. + mva. I denne pris ligger avlesing og fakturering. I tillegg til det er det også forsikring for nye målere. Blir det feil med måler blir de nå skiftet ut uten ekstra omkostninger for seksjonseier.

Alle vannmålerne ble skiftet slik at pr 1.2.2024 har alle seksjoner nye målere, både for forbruk varmt vann og forbruk oppvarming.

Til nå har det av fellesutgiftene blitt trukket et beløp til å konto for forbruk av varmt vann og oppvarming. Fra 01.02.24 blir fellesutgiftene redusert med disse utgiftene da seksjonseier heretter får måntlig faktura fra Lyse.

Som det går frem i forslag fra styret, ble vi klar over det store varmetapet vi hadde på varmtvann til oppvarming på sommerstid. På grunn av dette så vi at faktura til seksjonseierne for sommermånedene ble varmetapet større enn forbruket pr mnd.

Varmetapet har vi hatt i alle år, men hadde ikke verktøy for å registrere det. Det ble regnet inn i gjennomsnittsprisen vi beregnet på årsforbruket.

Innføring av skiltleser for åpning av garasjeporten

Også i 2024 har det vært noe problemer i forhold til parkeringen i garasjen. Det gjelder at noen tar seg til rette, og at det slippes inn biler som ikke har lov til å parkere i garasjen.

Styret har jobbet mye med problematikken. Vi ser at det er lett å få tak i fjernkontroll til garasjeporten, programmere dem selv slik at de kommer inn i garasjen.

Styret gjorde derfor vedtak på å innføre skiltlesing og automatisk åpning av porten. Det kan i tillegg til skiltlesing brukes app eller oppringing for å åpne porten. Brukerens telefonnr eller registreringsnummer må være registrert i databasen før vedkommende kan åpne porten.

Avtale med Anticimex AS

Avtalen med Anticimex AS innebærer at det to ganger i året legges ut ny gift for skjeggkre i bod arealene, i tillegg til gnageravtalen med to elektriske feller mot rotter og mus. Fellene tømmes automatisk av Anticimex.

Nye lysrør i garasjen.

Fra februar 2023 ble det forbudt å produsere og importere lysstoffrør av den gamle sorten. Med bakgrunn i dette vedtaket og for å spare strøm, skiftet vi alle lysrørene i garasjen fra lysstoffrør til led-lysrør inkl skifte av armatur.

Det som nå står igjen av lysstoffrør er i bodene. Disse vil bli tatt så snart økonomien tillater det.

Strømbrudd i alle blokker.

For første gang siden vi overtok blokkene ble det et komplett strømbrudd i noen timer i 2024. Styret så at vi manglet en prosedyre for hva som skulle skje ved en slik situasjon. Det ble derfor utarbeidet en prosedyre som tok for seg:

- Tilsyn med syke beboere som kan trenge hjelp
- Kontroll av heisene
- Kontroll av nødlisene
- Kontroll av mulighetene til å få hoveddør og garsjeporten opp
- Minne beboere på viktigheten av å ha alternativ lys

TV/Internettavtalen med Altibox.

Da avtalen med Altibox ville gått ut i januar/februar 2025 hadde styret forhandlinger med Altibox om ny avtale. Forslaget som ble lagt frem mente styret var for dårlig, og valgte derfor å prolongere den avtalen vi hadde.

Hjertestarter:

Hjertestarter i garasjen. Skiftet batteri og pad. Dette skal skiftes hvert andre år.

Økonomi:

Resultatregnskapet viser et mindre forbruk (overskudd) på

Kr 52.720, -

I september overførte styret kr 1.500.000 til sparekonto.

Samlet bankinnskudd pr 31.12.2024 var på kr 2.220.305,-

Av dette er: - driftskonto kr 648.567,-
- skattetrekkkonto: kr 50.701,-
- sparekonto/høy-
rentekonto: kr 1.521.034,-

Forslag til vedtak: Årsrapport for 2024 godkjennes

Sak 3: ÅRSREGNSKAP FOR 2024 MED REVISJONSPROTOKOLL

(se vedlegg)

Forslag til vedtak: Regnskapet for 2024 godkjennes.

SAK 4: INNKOMNE FORSLAG.

Det er ikke kommet inn forslag fra seksjonseiere..

Forslag fra styret:

1: Stenging av varmepumpen for oppvarming i sommermåned.

For å senke utgiftene på vann til oppvarming, stoppes produksjon av varmt vann for oppvarming i perioden juni-august.

Eksakt tidsperiode reguleres i f.h.t. utetemperatur i perioden.

Begrunnelse: Varmepumpen produserer varmt vann kontinuerlig, uavhengig av hvor mye vi bruker. I den kalde årstiden brukes alt vannet og faktureres sameiets seksjonseiere ut fra forbruket.

I den varmeste årstiden brukes det lite eller ingen oppvarming, mens det likevel produseres samme mengde. Etter at vi gikk over til at Lyse leser av målerne, kan vi nå tallfeste hvor mye vann som produseres og ikke brukes. Denne produksjonen må betales, og eneste måte å fordele det på er etter prinsippet om deling etter leilighetens størrelse (ikke etter forbruk) Dette igjen medfører til at regning på varmt vann til oppvarming blir ekstra stor på sommerstid, uavhengig om det er brukt vann eller ikke.

For å kunne gjøre endring på dette foreslår derfor styret og stenge varmepumpen på den varmeste tid en av året. Oppvarming av vann til kjøkken/bad vil foregå som normalt

SAK 5 ENDRIG AV VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

Forslag fra styret:

Vedtektenes § 5B:

Begrensning i bruk av korttidsleie. En leilighet kan maksimalt kunne leies ut ved korttidsleie (f.eks. Airbnb) i til sammen 60 dager pr kalenderår.

Tilføyelse: Seksjonseier er pliktig til å gi melding til styret om utleie og hvor mange dager den er på.

§14 Felleskostnader pkt G lyder i dag:

~~«Vannforbruk eks. vann til næringsseksjoner Varmtvannsforbruk (oppvarming av boliger og tappevann) til den enkelte bolig leses av i desember hvert år og avregnes til seksjonseier. Pga anleggets oppbygning er det ikke anledning for hver enkelt seksjonseier å få egen vannmåler for kaldtvann»~~

Ny setning: Forbruk av varmt vann til leilighetene avleses og faktureres pr mnd.

HUSORDENSREGLENE

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

Nytt avsnitt: Det er ikke anledning å lade el sykler eller annet utstyr i bodene. Dette for å forebygge brann.

Begrunnelse: Lading av sykler har vist seg å være en brannfelle. Både ved brudd på ledninger og at kursen ikke er dimensjonert for slik lading. Styret har derfor fått installert en egen kontakt som er tilstrekkelig dimensjoner og som står på en av parkeringsplassene for sykler.

Sak 6: Orientering om budsjett og arbeidsplaner 2025.

Budsjett for 2025: (vedtatt av styret i november 2024)

(se vedlegg)

Sak 7: Valg

- To styremedlemmer for 2 år
- Valgkomite – tre personer for ett år.

Sak 8: Avslutning.

Sak 6: Budsjett 2025

Kontonr.	Konto	Budsjett
	Salgsinntekt	-1 787 000,00
3200	Innbetalte felleskostnader	-1 687 000,00
3204	Lading el-bil	-20 000,00
3206	Felleskostnader Næring	-80 000,00
	Sum driftsinntekter	-1 787 000,00
	Lønnskostnad	140 000,00
5000	Styrehonorar	120 000,00
5400	Arbeidsgiveravgift	20 000,00
	Annen driftskostnad	1 502 000,00
6330	Vaktmester	126 000,00
6340	Elektrisitet/energi	70 000,00
6360	Renhold	95 000,00
6390	Annen kostnad lokaler	10 000,00
6391	Vakthold, alarm og utrykning	27 900,00
6500	Utstyr / verktøy	6 000,00
6550	Driftsmateriale	10 000,00
6600	Reparasjon og vedlikehold bygninger	240 000,00
6601	Vedlikehold elektro	40 000,00
6602	Vedlikehold VVS	40 000,00
6603	Vedlikehold heis	75 000,00
6604	Vedlikehold utvendig anlegg	40 000,00
6606	Vedlikehold garasje	90 000,00
6607	Vedlikehold teknisk anlegg	70 000,00
6700	Revisjon	10 000,00
6710	Forretningsførerhonorar	
6711	Tilleggskontrakter forretningsfører	80 000,00
6790	Tekniske rådgivning	55 000,00
6800	Kontorrekvisita	4 500,00
6820	Trykksak	4 000,00
6860	Møte, kurs, oppdatering o.l.	4 000,00
6890	Annen kontorkostnad	12 000,00
6901	TV/internett	
6940	Reperasjoner og vedlikehold/annet	64 000,00
7020	Vedlikehold	140 000,00
7040	Forsikring	160 000,00
7400	Kontingenter	3 100,00
7770	Bank- og kortgebyr	3 500,00
7790	Annen kostnad	22 000,00
	Sum driftskostnader	1 642 000,00
	Driftsresultat	-145 000,00

REGISTRERINGSBLANKETT for generalforsamling/årsmøte

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

FULLMAKT

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på generalforsamlingen/årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....

.....