



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 667 016
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET SKAFJELLGRENDA 2
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 25.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		918 240	918 240
Sum inntekter		918 240	918 240
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 343 785	545 836
Sum kostnader		1 389 425	591 476
Driftsresultat		-471 185	326 764
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 686	7 375
Sum finansinntekter		22 686	7 375
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		22 686	7 375
Resultat før skattekostnad		-448 499	334 139
Årsresultat		-448 499	334 139
Totalresultat		-448 499	334 139
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-448 499	334 139
Sum overføringer og disponeringer		-448 499	334 139



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		14 021	1 987
Sum fordringer		14 021	1 987
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 012 447	1 404 367
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 012 447	1 404 367
Sum omløpsmidler		1 026 468	1 406 354
SUM EIENDELER		1 026 468	1 406 354

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		934 486	1 382 984
Sum opptjent egenkapital		934 486	1 382 984
Sum egenkapital		934 486	1 382 984
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		83 282	19 094
Annen kortsiktig gjeld		8 701	4 275
Sum kortsiktig gjeld		91 983	23 369
Sum gjeld		91 983	23 369
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 026 468	1 406 354



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 393403

Enheten

Organisasjonsnummer: 918 667 016
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET SKAFJELLGRENDA 2
Forretningsadresse: c/o OBOS
Storgaten 20
3126 TØNSBERG

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: Elisabeth Salvesen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 30.05.2024



Organisasjonsnr: 918 667 016
BOLIGSAMEIET SKAFJELLGRENDA 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		918 240	918 240
Sum inntekter		918 240	918 240
Kostnader			
Lønnskostnad		45 640	45 640
Annen driftskostnad		1 343 785	545 836
Sum kostnader		1 389 425	591 476
Driftsresultat		-471 185	326 764
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		22 686	7 375
Sum finansinntekter		22 686	7 375
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		22 686	7 375
Resultat før skattekostnad		-448 499	334 139
Årsresultat		-448 499	334 139
Totalresultat		-448 499	334 139
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-448 499	334 139
Sum overføringer og disponeringer		-448 499	334 139



Organisasjonsnr: 918 667 016
BOLIGSAMEIET SKAFJELLGRENDA 2

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		14 021	1 987
Sum fordringer		14 021	1 987
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 012 447	1 404 367
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 012 447	1 404 367
Sum omløpsmidler		1 026 468	1 406 354
SUM EIENDELER		1 026 468	1 406 354
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		934 486	1 382 984
Sum opptjent egenkapital		934 486	1 382 984



Sum egenkapital	934 486	1 382 984
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	83 282	19 094
Annen kortsiktig gjeld	8 701	4 275
Sum kortsiktig gjeld	91 983	23 369
Sum gjeld	91 983	23 369
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 026 468	1 406 354



Organisasjonsnr: 918 667 016
BOLIGSAMEIET SKAFJELLGRENDA 2

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3393

Boligsameiet Skafjellgrenda 2



Velkommen til årsmøte i Boligsameiet Skafjellgrenda 2

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

Dato for årsmøtet:

24. april 2024 kl. 18:00, Stasjonsgården 2. etg..

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Informasjon fra styret
8. Endring i ordlyd husordensreglene § 9
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Boligsameiet Skafjellgrenda 2



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Benedicte Kjær Taranger, OBOS, er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår å føre årets resultat mot egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport.pdf
- 2. Revisjonsberetning_s.3393.pdf
- 3. Samarbeidsavtale - realsameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 50.000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 50.000



Sak 7

Informasjon fra styret

Forslag fremmet av:

Børre Mile

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ved henvendelse til styret får vi en forståelse av at styret jobber med veldig mange saker for oss andelseiere i Skaftjellgrenda 2 og det er veldig bra for oss. Men hva slags saker? Det er jo lite informasjon som kommuniseres ut til oss beboere på Vibbo. Jeg vet at det ikke bare er oss som lurer på hva styret jobber med i løpet av året, så det hadde vært fint om vi hadde fått mer informasjon om dette. Derfor ønsker jeg å fremme følgende forslag til årsmøtet. Styret legger ut styrereferat på Vibbo minimum hvert kvartal om deres arbeid i perioden.

Styrets innstilling

Vi legger ut et kort referat etter hvert møte styret har, der vi kort gjør greie for noen av sakene vi diskuterer.

Forslag til vedtak

Vi legger ut et kort referat etter hvert møte styret har, der vi kort gjør greie for noen av sakene vi diskuterer.

Sak 8

Endring i ordlyd husordensreglene § 9

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nåværende ordlyd: § 9 - UTEANLEGGENE Beboerne har et felles ansvar for at sameiets uteanlegg, trær, busker, blomster o.l. blir holdt i orden og behandlet skånsomt. Alle voksne må være med å ta ansvar for at trær, blomster etc. ikke brekkes ned og ødelegges. Det er foreldrenes ansvar at barna ikke ødelegger det sameiet i fellesskap forsøker å skape.

Endring i ordlyd: § 9 - UTEANLEGGENE Beboerne har et felles ansvar for at sameiets uteanlegg, trær, busker, blomster o.l. blir holdt i orden og behandlet skånsomt. Alle voksne må være med å ta ansvar for at trær, blomster etc. ikke brekkes ned og ødelegges. Det er foreldrenes ansvar at barna ikke ødelegger det sameiet i fellesskap forsøker å skape. Hvert hus skal ha sin vaktmesterordning med enkle arbeidsoppgaver som tilpasses hvert hus da husene har ulike behov. Vaktmesterordningen gjelder sommer og vinter.

Styrets innstilling

Vi ser det ikke hensiktsmessig å sette i gang en slik ordning, da det er realsameiet som har ansvar for fellesarealene. Vi ser heller ikke at det vil la seg gjøre å følge opp at alle husene gjør jobben de får tildelt.

Forslag til vedtak

Saken avvises, jfr styrets begrunnelse



Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret innstiller på Jan Alvestad som stiller til gjenvalg.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jan Alvestad



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tor Arild Andreassen	Skafjellveien 106 A
Styremedlem	Jan Alvestad	Skafjellveien 106 B
Styremedlem	Monica Irene Walle	Skafjellveien 110 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post skafjellgrenda2@styrommet.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 Boligsameiet Skafjellgrenda 2

Sameiet består av 36 seksjoner.

Boligsameiet Skafjellgrenda 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 918667016, og ligger i HOLMESTRAND kommune

Gårds- og bruksnummer:

414 376

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

Boligsameiet Skafjellgrenda 2 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO - avd Tønsberg.

Styrets arbeid

Styret har gjennomført 6 styremøter i 2023. Hovedsakene dette året har vært:

- Råteskader på terrasser. Disse skadene gjorde at vi igjen måtte gå flere runder med Trysilhus. Vi klarte til slutt å få dekket det aller meste av kostnadene til utbedring- nye rekkverk på 5 terrasser i 2. etg.
- Etablering av samarbeidsorgan og samarbeidsavtale mellom Skafjellgrenda 1-3 istedenfor å etablere realsameie. Dette for å spare kostnader. Denne samarbeidsavtalen er behandlet og godkjent i styrene og gjelder fra 1.1 2024, og omfatter vedlikehold på alle fellesarealene, alle lekeplassene, alle «gatelysene», vedlikehold på søppelkontainerne, brøyting og vedlikehold på internveinettet.



Avtalen inneholder også bestemmelser om kostnadsfordeling, hvem som skal være representert og utgjøre «styret» i samarbeidsutvalget.

3. Økonomistyring. Sameie har god økonomi, selv om vi hadde et underskudd på driftsresultatet på kr 448.499 i 2023. Dette var planlagt og har sin bakgrunn i malerjobben på 2 hus.

Våre fremtidige utgifter på fellesarealene vi bli mindre i og med inngåtte samarbeidsavtale med Skafjellgrenda 1-3. Det er vår oppfatning at vi skal klare å holde utgiftene nede, slik at det blir minst mulig økning av felleskostnadene fremover.

Styreleder har i tillegg deltatt i 8 møter med styrelederene i Skafjellgrenda hvor det meste av arbeidet har dreid seg om etablering av et samarbeidsorgan.

Jan Alvestad er også med i styret for parkeringskjelleren.

Kommentarer:

Råteskadene på terrassene og søyler gjør at vi må forvente kostnader for utbedring – utskifting fremover. Det har i styret vært diskutert om vi bør endre rekkverkene fra dagens design med trevirke til for eksempel herdet glass. Dette vil ha en større kostnad, og det må undersøkes om vi må ha godkjenning fra kommunen. Vi må innhente priser og fremlegge det som en årsmøtesak mest sannsynlig i 2025 eller 26. Økonomisk vil det ikke være mulig uten økte felleskostnader før i 2027, da maling av de siste 2 husene er planlagt til 2026.

Samarbeidsavtalen vedlegges årsmøte dokumentene til orientering.

Styret.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold, maling av bygg.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 934.485.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, 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 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Boligsameiet Skafjellgrenda 2.

Lån

Boligsameiet Skafjellgrenda 2 har ingen lån.

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med 5,3% i 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BOLIGSAMEIET SKAFJELLGRENDA 2 ORG.NR. 918 667 016, KUNDENR. 3393

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	918 240	918 240	918 000	918 000
SUM DRIFTSINNEKTER		918 240	918 240	918 000	918 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-5 640	-5 640	-5 600	-7 050
Styrehonorar	4	-40 000	-40 000	-40 000	-50 000
Revisjonshonorar	5	-6 500	-5 959	-5 775	-7 000
Forretningsførerhonorar		-85 255	-81 975	-86 000	-90 400
Konsulenthonorar	6	-25 405	-3 225	-5 000	-6 000
Drift og vedlikehold	7	-827 452	-71 718	-622 100	-186 000
Forsikringer		-112 495	-102 469	-112 500	-125 000
Energi/fyring		-4 659	-15 027	-7 000	-4 800
TV-anlegg/bredbånd		-224 209	-222 048	-235 000	-230 400
Andre driftskostnader	8	-57 811	-43 415	-30 800	-70 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 389 425	-591 476	-1 149 775	-776 650
DRIFTSRESULTAT		-471 185	326 764	-231 775	141 350
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	22 686	7 375	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		22 686	7 375	0	0
ÅRSRESULTAT		-448 499	334 139	-231 775	141 350
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	334 139		
Fra opptjent egenkapital		-448 499	0		



BOLIGSAMEIET SKAFJELLGRENDA 2 ORG.NR. 918 667 016, KUNDENR. 3393

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		14 021	1 987
Driftskonto OBOS-banken		226 644	639 250
Sparekonto OBOS-banken		785 803	765 117
SUM OMLØPSMIDLER		1 026 468	1 406 354
SUM EIENDELER		1 026 468	1 406 354
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		934 486	1 382 984
SUM EGENKAPITAL		934 486	1 382 984
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		2 201	4 275
Leverandørgjeld		83 282	19 094
Annen kortsiktig gjeld	10	6 500	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		91 983	23 369
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 026 468	1 406 354
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Holmestrand, 03.04.2024
Styret i Boligsameiet Skafjellgrenda 2

Tor Arild Andreassen/s/

Jan Alvestad/s/

Monica Irene Walle/s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader flat fordelt	702 000
Variabel felleskostnad	216 240
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	918 240

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-5 640
SUM PERSONALKOSTNADER	-5 640

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 2022/2023, og er på kr 40 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 500.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-22 030
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-3 375
SUM KONSULENTHONORAR	-25 405

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-547 063
Drift/vedlikehold VVS	-4 500
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-184 809
Drift/vedlikehold	
brannsikring	-91 080
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-827 452

NOTE: 8**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	
I	-15 795
Driftsmateriell	-1 013
Snørydding	-32 005
Andre fremmede tjenester	-1 091
Møter, kurs, oppdateringer	
mv.	-2 100
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-2 906
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-57 811

NOTE: 9**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 000
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 686
SUM FINANSINTEKTER	22 686

NOTE: 10**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt revisjonshonorar	
2023	-6 500
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-6 500



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 1429205. 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.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vikå
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET SKAFJELLGRENDA 2

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET SKAFJELLGRENDA 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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>

BDO AS

Jarle Hauvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: KOOFLEBUZ7-MKIM2-OGGQU-KDYXC-SVEA8



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Ole Jarle Haukvik

Partner

Serienummer: UN:NO-9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-04-08 17:45:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: KO0FL-EBUZZ-MKIM2-0GGQU-KDYXC-SVEA8

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefte at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

18 av 25

Revisjonsberetning_s.3393.pdf



Samarbeidsavtale om felles uteområder i Skafjellgrenda 1, 2 og 3.

1. Bakgrunn

De tre sameiene som utgjør boligmassen i Skafjellgrenda har et felles ansvar for drift og vedlikehold av felles uteområder tinglyst på gårdsnr. 114, bruksnr. 382, se vedlagte tinglyste erklæring om Realsameie. I stedet for å opprette et eget Realsameie ønsker styrene i Skafjellgrenda 1, 2 og 3 å håndtere drift og vedlikehold av felles uteområder med grunnlag i en omforent Samarbeidsavtale. Det innebærer at alle beslutninger som gjøres på grunnlag av avtalen krever enighet mellom de tre styrene, og at kostnader som følger av beslutningene må finansieres av de tre sameiene i fellesskap.

2. Omfang

Samarbeidsavtalen omfatter drift og vedlikehold av felles uteområder i henhold til vedlagte oversiktsplan:

- Alle grøntarealer som tilhører Skafjellgrenda 1, 2 og 3, det vil si alle arealer inntil opprinnelige terrasser i 1. etasje i alle bygg. Noen eiere har målebrev som gir eksklusiv bruksrett til området målebrevet viser. Denne avtalen omfatter ikke skjøtsel av disse områdene.
- Alle interne veier, gangveier og parkeringsplasser bortsett fra veien som går langs nedkjørselen til parkeringskjelleren og videre langs vestveggen på parkeringskjelleren.
- Begge kontaineranleggene for avfall
- Belysningsanlegg for fellesområdene
 - Lyktestolper
 - Utvendige lys ved bodene i SG 1 og SG 2
 - Utvendige lys på carportene til SG

3. Minimumskrav til beskaffenhet på felles uteområder

- Grøntarealer inklusive busker, og trær, skal ha vedlikeholds-intervall i henhold til avtale med utførende selskap. Avtale med utførende selskap skal definere frekvens og standard. Det er sameienes styrende organer som i samarbeid med utførende selskap definerer behovet. Eventuelle reparasjoner og utbedringer vurderes vår og høst. Hekk plantet av den enkelte sameier skal vedlikeholdes av denne.
- Alle interne veier og parkeringsplasser skal inspiseres årlig for å vurdere behov for vedlikehold og eventuelle reparasjoner.
- Lekeplasser skal kontrolleres årlig av godkjent selskap for lekeplass-kontroll. Det skal utarbeides egen avtale for «Lekeplass kontroll» i henhold til «Forskrift om sikkerhet ved lekeplassutstyr». Nødvendige reparasjoner utføres på dugnad.
- Felles gatelys skal inspiseres vår og høst for vurdering av behov for reparasjoner.



4. Krav til planverk for drift og vedlikehold av felles utearealer inkludert hvilke behov som skal dekkes av eksterne leverandører

Følgende avtaler inngås med leverandører:

- Skjøtsel av grøntarealene
- Kontroll og vedlikehold av lekeplassene
- Snøbrøyting og strøing
- Renovasjonsløsning

Alle tre sameier har tilgang til «Styrerommet» fra OBOS forvaltning.

«Styrerommets» modul for vedlikehold av uteområdene brukes for å dokumentere tilstand og tiltak. Vurderinger av tilsand og beslutninger om tiltak må føres på samme måte i «Styrerommet» i de tre sameiene.

«Styrerommet» har også en modul for leverandøravtaler som egner seg til å holde oversikt og for å følge opp avtalen. Det må også føres på samme måte i de tre sameiene.

5. Et minimumskrav til møtestruktur for samarbeidet og for felles dugnader

Det gjennomføres minimum to årlige samarbeidsmøter mellom styrelederne i de tre sameiene. Styrelederne gjennomfører befaringer av uteområdene i forkant av de to obligatoriske styreledermøtene.

Det gjennomføres en felles dugnad om våren og en om høsten.

Det går på årlig omgang mellom sameiene å sørge for at møtepunktene gjennomføres. SG 1 får dette ansvaret i 2024, SG 2 i 2025 og SG 3 i 2026. Disse møtene må berammes slik at de dekker nødvendig behov for å evaluere gjeldende avtaler med leverandører, planlegge felles dugnader vår og høst og gi nødvendige innspill til budsjettprosessen i sameiene.

- Vår møtet evaluerer avtalen for snøbrøyting/strøing og kontroll og for vedlikehold av lekeplassene. Det planlegges dugnad før 17. mai. Budsjettet for drift og vedlikehold av uteområdene salderes med utgangspunktet i status pr. april. Møtet legges til siste halvdel av april
- Høstmøtet evaluerer avtalen for skjøtsel av grøntarealene og for renovasjon. Det planlegges dugnad innen medio oktober. Det gis innspill til budsjettarbeidet i de tre sameiene. Møtet holdes innen utgangen av september.
- Begge møter gis rom for å ta opp spørsmål knyttet til større utbedrings- og vedlikeholdstiltak knyttet til fellesområdene og spørsmål knyttet til samarbeidet med eksterne aktører slik som kommunen og Omnibo/Trysilhus.



6. Samarbeid med eksterne aktører som Omnibo/Trysilhus og kommunen

Samarbeidsmøtene mellom styrelederne behandler spørsmål som involverer samarbeid med eksterne aktører om drift og vedlikehold av uteområdene. Når det haster å ta opp slike spørsmål, kaller den av styrelederne som har ansvaret for innkallinger det aktuelle året, inn så fort som mulig.

7. Prinsipper og plan for finansiering av tiltak innen drift og vedlikehold av utearealet

Det etableres ikke noe felles budsjett for de tre sameiene. Derfor må alle tiltak finansieres over de respektive sameienes budsjetter. Fordelingsnøkkelen for deling av utgiftene beregnes på grunnlag av sameienes andel av totalt antall boenheter i Skafjellgrenda:

Skafjellgrenda 1: 20/116

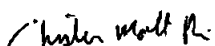
Skafjellgrenda 2: 36/116

Skafjellgrenda 3: 60/116


Alle innspill til budsjettprosessen som dreier seg om uteområdene må være ferdig utarbeidet innen utgangen av september. Da kan innspillene bli bearbeidet videre i budsjettprosessen i sameiene.

Dato: 1/12-2023

For Skafjellgrenda 1


Christian Molt Rise

For Skafjellgrenda 2


Tor Arild Andreassen

For Skafjellgrenda 3


Ludvig Guldal

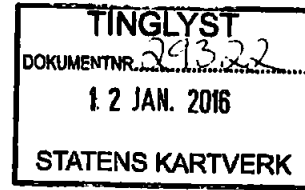
To vedlegg:

- Tinglyst erklæring Realsameiet
- Oversiktskart Skafjellgrenda



Retur: Omnibo eiendom AS
v/Geir Olai Jordanger
Amtmand Blomsgate 1A
3015 Drammen

org. nr. 939 945 881



**ERKLÆRING
OM
REALSAMEIE**

Undertegnede eiere og hjemmelshavere til:

- Gnr. 114 bnr. 375
- Gnr. 114 bnr. 376
- Gnr. 114 bnr. 377
- Gnr. 114 bnr. 378
- Gnr. 114 bnr. 379
- Gnr. 114 bnr. 380
- Gnr. 114 bnr. 381
- Gnr. 114 bnr. 382

i Sande kommune erklærer herved at:

eiendommen gnr. 114 bnr. 382 (dvs. felles områder for lekeplasser og grøntområder,) i Sande kommune, eies av og ligger til følgende eiendommer med en forholdsmessig andel slik:

- Gnr. 114. bnr 375 med 20/116
- Gnr. 114 bnr 376 med 36/116
- Gnr. 114 bnr 377 med 12/116
- Gnr. 114 bnr 378 med 12/116
- Gnr. 114 bnr 379 med 12/116
- Gnr. 114 bnr 380 med 12/116
- Gnr. 114 bnr 381 med 12/116

i Sande kommune, jf avhendingslova § 3-4 andre ledd bokstav d.

Realsameiet opprettes for å oppfylle de intensjoner som ligger i for området gjeldende reguleringsplan for Skafjellåsen 5 m.bestemmelser og planbeskrivelse. Plan ID 2014004

De eiendommene som er med i realsameiet, er til en hver tid ansvarlig for felles drift og vedlikehold av eiendommen gnr. 114 bnr. 382 i Sande kommune i henhold til eierbrøken (Leidighet?)

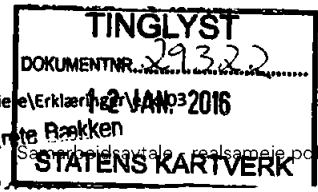
Denne erklæring kan ikke slettes uten skriftlig samtykke fra samtlige av de til enhver tid eiere og hjemmelshavere til ovenfor nevnte eiendommer i Sande kommune og fra Sande kommune, org nr. 913 863 925

Drammen, 12.11.2015

Hjemmelshaver
Omnibo Eiendom AS
Org.nr. 939 945 881
Geir Olai Jordanger

Fredrik Edvardsen
Advokat (H)
BRAMMEN
Kartmønstres
Per Øyvind Bolstad
Eiendomsmegler MNEF
Espen Strindeberg

SVENSSON NØKLEBY
Advokatfirma ANS
Postboks 294 Bragernes, 3001 Drammen
Tlf. 32 25 55 00. Org.nr. 982 370 310



Z:\Skafjellgrenda 1\01 Prosjektmappe administrativ og økonomi\4. Grunneiendom og grunneier
realsameie uteomr.-Skafjell.docx

Vedlegg 3

23 av 25

Anne Marthe Bækken



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24

Selskapsnummer: 3393 Selskapsnavn: Boligsameiet Skafjellgrenda 2

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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