



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 921 198 523  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BKV 2  
Forretningsadresse: V/OBOS Vestfold  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Tine Gjengaar  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 09.07.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 827 421	1 813 932
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 827 421</b>	<b>1 813 932</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		222 088	118 664
Annen driftskostnad		1 424 066	1 214 760
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 646 154</b>	<b>1 333 424</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>181 267</b>	<b>480 508</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 119	20 320
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 119</b>	<b>20 320</b>
Annen finanskostnad		233	11 387
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>233</b>	<b>11 387</b>
<b>Netto finans</b>		<b>19 886</b>	<b>8 932</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>201 153</b>	<b>489 440</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>201 153</b>	<b>489 440</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>201 153</b>	<b>489 440</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>201 153</b>	<b>489 440</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		201 153	489 440
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>201 153</b>	<b>489 440</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 589	140
Andre fordringer		76 269	74 766
Sum fordringer		82 858	74 906
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		949 720	730 832
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		949 720	730 832
Sum omløpsmidler		1 032 578	805 737
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 032 578</b>	<b>805 737</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		889 282	688 128
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>889 282</b>	<b>688 128</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>889 282</b>	<b>688 128</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		13 272	92 499
Skyldige offentlige avgifter		3 663	
Annen kortsiktig gjeld		126 361	25 110
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>143 296</b>	<b>117 609</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>143 296</b>	<b>117 609</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 032 578</b>	<b>805 737</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 355070

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 921 198 523  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET BKV 2  
Forretningsadresse: V/OBOS Vestfold  
Storgaten 20  
3126 TØNSBERG

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Tine Gjengaar  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.05.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 11.06.2022



Organisasjonsnr: 921 198 523  
SAMEIET BKV 2

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 827 421	1 813 932
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 827 421</b>	<b>1 813 932</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		222 088	118 664
Annen driftskostnad		1 424 066	1 214 760
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 646 154</b>	<b>1 333 424</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>181 267</b>	<b>480 508</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		20 119	20 320
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>20 119</b>	<b>20 320</b>
Annen finanskostnad		233	11 387
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>233</b>	<b>11 387</b>
<b>Netto finans</b>		<b>19 886</b>	<b>8 932</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>201 153</b>	<b>489 440</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>201 153</b>	<b>489 440</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>201 153</b>	<b>489 440</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>201 153</b>	<b>489 440</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		201 153	489 440
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>201 153</b>	<b>489 440</b>



Organisasjonsnr: 921 198 523  
SAMEIET BKV 2

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 589	140
Andre fordringer		76 269	74 766
Sum fordringer		82 858	74 906
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		949 720	730 832
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		949 720	730 832
Sum omløpsmidler		1 032 578	805 737
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 032 578</b>	<b>805 737</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		889 282	688 128
Sum opptjent egenkapital		889 282	688 128



Sum egenkapital	889 282	688 128
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	13 272	92 499
Skyldige offentlige avgifter	3 663	
Annen kortsiktig gjeld	126 361	25 110
Sum kortsiktig gjeld	143 296	117 609
Sum gjeld	143 296	117 609
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 032 578</b>	<b>805 737</b>



Organisasjonsnr: 921 198 523  
SAMEIET BKV 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

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

## Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

## Note

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

## Note

5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

3298 Sameiet BKV 2





## Til seksjonseierne i Sameiet Bkv 2

**Velkommen til årsmøte, torsdag 19 mai 2022 kl. 18:00 i Langgaten 47.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Bkv 2 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

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

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

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet BKV 2  
avholdes torsdag 19 mai 2022 kl. 18 i Langgaten 47.**

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

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

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 4. GODTGJØRELSE TIL STYRET

- A) Forsalget til honorar er beregnet ut i fra OBOS oversikt over gjengs styrehonorar for Sameier. Gjengs honorara er 1.500,- NOK per bolig per år. I tillegg er det beregnet 33% for å dekke inn arealet til Næringsdelen.

**Styrets innstilling:** Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000,- NOK  
Forslag til vedtak Styrets godtgjørelse settes til 110 000,- NOK

### 5. INNKOMNE FORSLAG

- A) Overføring av midler til sparekonto
- B) Oppgradering av fellesterrassen
- C) Videre oppfølging av ventilasjonssystemet
- D) Innføring av OBOS-nøkkelen
- E) Installasjon av kameraovervåkning
- F) Ny løsning for sykkelparkering

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 2 år
- D) Valg av valgkomité

Tønsberg, 11.05.2022  
Styret i Sameiet BKV 2

Tove Margrethe Dyblie    Arne Martin Huseby    Leif Aage Johansen    Eva Ravnaas    Jon  
Halvard Tunheim

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tove Margrethe Dyblie	Weidemanns Gate 5
Styremedlem	Arne Martin Huseby	Langgaten 37
Styremedlem	Leif Aage Johansen	Weidemanns Gate 5
Styremedlem	Eva Ravnaas	Langgaten 37
Styremedlem	Jon Halvard Tunheim	Havnegaten 31
Varamedlem	Erik Andreas Sørensen	Liveien 206

### Valgkomiteen

Bjørn Borge	Weidemanns Gate 5
Harald Haugland	Weidemanns Gate 5
Hans Ole Torsrud	Langgaten 37

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

### Generelle opplysninger om Sameiet BKV 2

Sameiet består av 85 seksjoner hvorav 48 bolig- og 37 næringsseksjoner.

Sameiet Bkv 2 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 921198523, og ligger i HOLMESTRAND kommune med følgende adresse:

Langgaten 35  
Langgaten 37  
Langgaten 39  
Weidemanns Gate 5

Gårds- og bruksnummer:  
127 4

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

Sameiet BKV 2 har 1 ansatt på deltid (ca 20%) for å dekke vaktmestertjenester i felles arealer.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Sameiets revisor er BDO - avd Tønsberg.



## Styrets arbeid

### Antall møter og saker. Tove

Styret har hatt 6 styremøter i 2021, og i alt behandlet 57 saker.

### Renhold, vedferd og bokvalitet

Juni 2021 ble det plantet diverse planter og stauder på vårt fellesområde. Noe utfordring med vanning - mulig det må plantes noe mer lettstelt. Avventer for å se om staudene spirer i 2022.

18. august 2021 -beboersammenkomst. Godt oppmøte av de fastboende og en leietaker. Servering av pølser med tilbehør og kaffe samt Huseby stilte med hjemmelaget eplekake.

27. november 2021 - 1. søndag i advent - julegrantenning med gløgg og pepperkaker. Godt oppmøte av de fastboende - dette vil bli en tradisjon.

12.januar 2022 - signering av kontrakt med ServicePartner for vasking i sameiet etter at Solstråle ble avviklet i desember.

12.mars 2022 - vasking og boning av alle ganger i BKV2.

### Reklamasjoner mot utbygger

Den store oppgaven for styret i 2021 var å sikre at vi har et feilfritt bygg uten mangler, og at eventuelle mangler ved fellesarealer ble avdekket og reklamert på i tide i forhold til utbyggers reklamasjonsfrister.

I den anledning bestilte styret 2 tekniske rapporter. Den ene rapporten ble bestilt av Optimus Prosjekt for å vurdere ventilasjonsanlegget, da det tidligere har vært klager på luktsmitte mellom seksjoner.

Utredning av ventilasjonsanlegget var et oppdrag fra tidligere årsmøte. Styret foreslår derfor at kostanden for denne rapporten bæres av Sameiet. Kostanden er innenfor det budsjettet til konsulenttjenester, og vil ikke medføre noen økte kostnader for Sameiet.

Den andre rapporten bestilte styret fra Konnerud Takst. Oppdraget var en generell gjennomgang av bygningsmassen for å avdekke eventuelle mangler styret selv ikke hadde kompetanse til å avdekke. Rapporten avdekket en del mulige mangler som styret valgte å reklamere på til utbygger.

De fleste av forholdene ble akseptert av utbygger umiddelbart og utbedret. Andre forhold har det vært flere runder med dialog om, og utbygger har valgt å ta ansvar for utbedring for de aller fleste punkter. Det er imidlertid fremdeles noen gjenstående punkter det er uenighet om. Det vil bli gitt nærmere orientering og siste status i disse sakene på årsmøtet og det påfølgende beboermøtet.

Siden taksten fra Konnerud takst har avdekket mangler som Utbygger har akseptert, så vil styret søke å få hele eller deler av kostanden for rapporten dekket av Utbygger. Kostand



for rapporten ble likevel inkludert i budsjettet for 2021, og er allerede betalt, så den medfører ikke noen ytterligere kostander for sameiet.

## **Forsikringssaker**

Det har i løpet av året vært 2 pågående forsikringssaker, som har blitt fulgt opp videre inn i 2022.

- a) Vannlekkasje med ukjent årsak i Langgaten 37. Dette har i hovedsak gått utover en del av lokalene til NAV. Saken ble første gang innmeldt til forsikringsselskapet i 2018, og har i hovedsak vært håndtert av eiere av Næringsseksjonene. Forholdet ble utbedret, men det knyttet seg fremdeles usikkerhet til årsaken. Da problemet dukket opp på nytt i 2021, ble saken gjenåpnet av forsikringsselskapet. Denne gangen er årsaken til skaden funnet, og det skyldes en feil i en rørkobling inne i veggene i 5. etasje i Langgaten 37. Status er nå (per mai 2022), at årsak er funnet, og at forholdet er utbedret. Sameiet har mottatt en faktura fra forsikringsselskapet på 30.000,- i egenandel. Denne vil styret be utbygger å refudere, da årsaken til skaden var en feil fra utbygger.
- b) Lekkasje fra teknisk rom i 8. etasje i Weidemanns gate 5. Denne saken ble innmeldt sent i desember 2021. I forbindelse med bytte av et varmeelement i varmtvannstanken ble varmtvannstanken tømt. Rørlegger lot mye av vannet renne ut på gulvet i teknisk rom. På grunn av vanntanken i teknisk rom, så er dette rommet utført som et våtrom for å kunne håndtere lekkasjer. Det viser seg imidlertid at gulvet ikke er så tett som forventet, og dette forårsaket vannskade i leiligheten under teknisk rom. Utbedringer av følgeskader er igangsatt av forsikringsselskapet. Utbedring av selve årsaken til skaden (utett gulv på teknisk rom), må Sameiet reklamere til utbygger på. Egenandel for Forsikringen vil styret også søke dekket av Utbygger.

## **Opprydding i Serviceavtaler**

Noen av serviceavtalene knyttet til tjenester sameiet har behov for har hengt igjen siden byggeperioden. Disse har inneholdt feil i forhold til det Sameiet Bkv2 faktisk eier. Dette betyr at for enkelte avtaler har Sameiet også betalt for nabobygget. Dette gjelder blant annet serviceavtaler for å ivareta brannsikkerhet, og andre serviceavtaler Sameiet må ha.

De fleste avtaler er det nå ryddet opp i, og styret har tegnet og underskrevet nye avtaler som inneholder de korrekte deler av bygningsmassen og ansvar Sameiet har.

Kostnaden for det som er betalt for mye av Sameiet, og som gjelder service på brannsikkerhetsutstyr av nabobygg vil Sameiet søke refundert hos de det gjelder – Blant annet hos Sameiet Bkv1.

## **Ny eier av Næringsdelen**

Holmestrand Utvikling har i løpet av året solgt Næringsseksjonene i Sameiet. Ny eier fra 1. September 2021 er Solkilen i Tønsberg. Representant for Solkilen i Tønsberg er Renate Gjermundsen.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 827 421.

Dette er 24.579 lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre inntekter på garasjeutleie enn budsjettet. I tillegg er ikke ladestrøm for 2 halvår 2021 inkludert da styret har avvendt utsending av faktura i påvente av størrelse på refusjon fra Staten med hensyn til ekstraordinære energipriser.

Andre inntekter består i hovedsak av fakturert leie for garasjeplass for beboere i Sameiet Bkv1, samt Næringsdrivende.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 646 154.

Dette er ca 50.000,- mindre enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre utgifter til drift og vedlikehold enn budsjettet.

Energikostnader for 2021 er vesentlig høyere enn budsjettet for 2021. Dette skyldes ikke økt forbruk, men en unormal høy energipris mot slutten av året 2021. Noe av dette vil bli refundert av Staten i 2022, etter de regler som Staten har satt for støtte til ekstraordinære energikostnader. Denne ordningen gjelder foreløpig for desember 2021, og januar-mars 2022.

Det har i løpet av året vært ekstraordinære utgifter til eksterne konsulenttjenester på 89 622,- NOK. Dette skyldes behov for eksterne tekniske rapporter for å sikre at alle forhold ved fellesarealer og bygningsmassen ellers som kunne innebære mangler og medføre reklamasjoner til utbygger ble oppdaget og dokumentert av kvalifisert 3. part før entreprenørgarantien gikk ut.

Styret har kompensert ekstra utgifter med innstramming på andre budsjettposter slik at det likevel er et positivt årsresultat, og økt økonomisk handlingsrom og likviditet i sameiet.

### Resultat

Årets resultat på kr 201.153,- NOK fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2021.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2021 var kr 889.282,- NOK av dette er foreløpig 295.708,- NOK satt av på en Sparekonto som i sin helhet tilhører Boligdelen i Sameiet.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.



Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet noe beløp til større vedlikehold som da dette foreløpig ikke anses som nødvendig. Posten drift og vedlikehold reflekterer derfor forventede kostnader til normal vedlikehold og reparasjoner gjennom året.

### Kommunale avgifter i HOLMESTRAND kommune

De kommunale avgiftene fra Holmestrand kommune som betales over fellesutgiftene gjelder vann og avløp. Sameiet betaler en gitt pris per kubikkmeter vann. Nærmere opplysning om dette kan fås av styret.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021. Det tas imidlertid et forbehold om at energikostnader kan bli noe høyere, avhengig av prisutviklingen på strøm, og kompensasjon fra Staten for ekstraordinære strømkostnader.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 5.000,- NOK. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Bkv 2.

### Lån

Sameiet Bkv 2 har ingen lån.

### Øvrige kommentarer

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 2022.

Budsjettet er basert på **noe lavere** felleskostnader for året 2022. Med grunnlag i solid likviditet, har styret foreslått en reduksjon i felleskostnader fra 1. januar 2022 for Boligdelen. Reduksjonen utgjør ca 5 NOK per M2 per måned. I tillegg blir fakturerte kostnader for TV og internett 69,- NOK per måned høyere for alle boligseksjoner for 2022. Dette skyldes utvidelse av avtalen med Telenor for å sikre god hastighet på Internett til alle boligseksjoner.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



**SAMEIET BKV 2**  
**ORG.NR. 921 198 523, KUNDENR. 3298**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	1 772 436	1 792 840	1 792 000	1 644 000
Avgiftspliktige inntekter		0	0	0	20 000
Ladepunkt		34 573	0	0	30 000
Andre inntekter	3	20 412	21 093	60 000	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>1 827 421</b>	<b>1 813 933</b>	<b>1 852 000</b>	<b>1 694 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-112 088	-14 664	-150 000	-112 000
Styrehonorar	5	-110 000	-104 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar		0	-20 625	-8 000	0
Forretningsførerhonorar		-130 690	-127 500	-130 500	-134 000
Konsulenthonorar	6	-89 622	-72 589	-75 000	-105 001
Drift og vedlikehold	7	-90 405	-101 824	-210 000	-130 002
Forsikringer		-154 508	-149 390	-155 000	-160 000
Kommunale avgifter	8	-50 880	-41 046	-50 000	-50 000
Energi/fyring		-516 817	-256 501	-350 000	-360 000
TV-anlegg/bredbånd		-286 655	-190 629	-299 000	-299 000
Andre driftskostnader	9	-104 489	-254 655	-163 000	-154 001
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 646 154</b>	<b>-1 333 424</b>	<b>-1 700 500</b>	<b>-1 614 004</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>181 267</b>	<b>480 508</b>	<b>151 500</b>	<b>79 996</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	20 119	20 320	0	0
Finanskostnader	11	-233	-11 387	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>19 886</b>	<b>8 932</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>201 153</b>	<b>489 440</b>	<b>151 500</b>	<b>79 996</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		201 153	489 440		

BESKYTTET





10 av 24

## SAMEIET BKV 2 ORG.NR. 921 198 523, KUNDENR. 3298

### BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		1 446	2 328
Kundefordringer		6 589	140
Forskuddsbetalte kostnader		74 823	72 438
Driftskonto OBOS-banken		653 438	435 763
Skattetrekkskonto OBOS-banken		574	0
Sparekonto OBOS-banken		295 708	295 069
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 032 578</b>	<b>805 737</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 032 578</b>	<b>805 737</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital	14	889 282	688 128
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>889 282</b>	<b>688 128</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 537	25 110
Leverandørgjeld		13 273	92 499
Skyldige offentlige avgifter	12	3 663	0
Annen kortsiktig gjeld	13	109 824	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>143 296</b>	<b>117 609</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 032 578</b>	<b>805 737</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Holmestrand, \_\_\_\_\_.2022  
Styret i Sameiet Bkv 2  
Tove Margrethe Dyblie  
Styrets leder

Arne Martin Huseby

Leif Aage Johansen

Eva Ravnaas

Jon Halvard Tunheim

BESKYTTET

Transaksjon 09222115557466642107



Signert TMD, AMH, LAJ, ER, JHT



## 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.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader bolig	1 033 440
Felleskostnader næring	446 844
Kabel-tv	252 840
Garasje	39 312
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>1 772 436</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Parkering	20 412
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>20 412</b>

## NOTE: 4

### PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-75 241
Påløpte feriepenger	-9 405
Arbeidsgiveravgift	-27 443
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-112 088</b>

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

BESKYTTET



**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 110 000.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 372
Konnerud Takst	-56 250
Optimus Prosjekt	-25 000
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-89 622</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 800
Drift/vedlikehold VVS	-2 651
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 578
Drift/vedlikehold heisanlegg	-20 786
Drift/vedlikehold brannsikring	-25 091
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-32 499
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-90 405</b>

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-50 880
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-50 880</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 240
Driftsmateriell	-774
Renhold ved firmaer	-96 803
Andre fremmede tjenester	-247
Andre kontorkostnader	35
Porto	-722
Bank- og kortgebyr	-2 963
Velferdskostnader	-1 776
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-104 489</b>

**NOTE: 10****FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	639
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	52
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 428
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>20 119</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-233
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-233</b>

BESKYTTET

Transaksjon 09222115557466642107



Signert TMD, AMH, LAJ, ER, JHT



**NOTE: 12**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-574
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 089
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-3 663</b>

**NOTE: 13**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-9 405
Påløpte kostnader - Fjordkraft	-100 419
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-109 824</b>

**NOTE: 14**

**OPPTJENT EGENKAPITAL**

	<b>IB 01.01.20</b>	<b>Res.2020</b>	<b>UB 31.12.20</b>
Bolig	-619 672	-174 287	-793 959
Næring	-34 795	-19 130	-53 925
Garasje	-33 661	-7 737	-41 398
Sum	-688 128	-201 154	-889 282
<b>SUM OPPTJENT EGENKAPITAL</b>			<b>-889 282</b>

BESKYTTET



**3298 - SAMEIET BKV 2****RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2021**

Tekst	BO3298	INVE3298	GA3298	Sum
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>				
INNR. FELLESKOSTN.	1 286 280	446 844	39 312	1 772 436
LADEPUNKT	0	0	34 573	34 573
ANDRE INNTEKTER	0	0	20 412	20 412
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>	<b>1 286 280</b>	<b>446 844</b>	<b>94 297</b>	<b>1 827 421</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>				
PERSONALKOSTNADER	-58 989	-32 963	-20 136	-112 088
STYREHONORAR	-67 037	-37 463	-5 500	-110 000
FORR.FØRERHONORAR	-79 645	-44 510	-6 535	-130 690
KONSULENTHONORAR	-56 946	-32 032	-644	-89 622
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-60 572	-29 833	0	-90 405
FORSIKRINGER	-94 161	-52 622	-7 725	-154 508
KOMMUNALE AVGIFTER	-32 563	-18 317	0	-50 880
ENERGI / FYRING	-301 359	-169 437	-46 021	-516 817
KABEL- / TV-ANLEGG	-286 655	0	0	-286 655
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-86 812	-17 677	0	-104 489
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 124 739</b>	<b>-434 855</b>	<b>-86 560</b>	<b>-1 646 154</b>
<b>DRIFTSRESULTAT:</b>	<b>161 541</b>	<b>11 989</b>	<b>7 737</b>	<b>181 267</b>
<b>FINANSINNTEKT/KOSTNAD</b>				
FINANSINNTEKTER	12 895	7 224	0	20 119
FINANSKOSTNADER	-149	-84	0	-233
<b>RES. FINANSINNT/KOSTN.</b>	<b>12 746</b>	<b>7 140</b>	<b>0</b>	<b>19 886</b>
<b>RESULTAT</b>	<b>174 287</b>	<b>19 130</b>	<b>7 737</b>	<b>201 153</b>



15 av 24

BDO AS  
Ramdalveien 6  
Postboks 269 Sentrum  
3101 Tønsberg

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Bkv 2

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Bkv 2.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap 2021
- 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 2021, og av dets resultat for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir



16 av 24

vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

BDO AS

Jan Erik Marthinsen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VV6MM-L6P4N-SU2WS-TD5QB-ZSC4A-VEIL7



## Annen informasjon om sameiet

### Styret

Styret har ingen fast kontortid, men ber Sameiere om å benytte styrets e-post [sameietbkv2@styrerommet.no](mailto:sameietbkv2@styrerommet.no) ved henvendelser direkte til styret. I saker som angår alle sameiere og/eller beboere oppfordres det til aktiv bruk av Vibbo.

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### 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.

### Vaktmester

Vaktmester ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet av våre fellesarealer i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester skal ikke kontaktes ved utfordringer knyttet til legen leilighet. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

### Utløsning av brannalarm

Vi har erfart at brannalarmen kan løses ut ved for store mengder stekos i leilighetene. Det oppfordres derfor til å være nøye med å bruke kjøkkenvifta for å unngå dette. Utløses falsk alarm kan denne tilbakestilles på branntavle innenfor inngangen i Weidemanns gate 5. Ring også vaktmester, eller styrets leder og gi beskjed om falsk alarm slik at vi får sikret avbestilling av utrykning. Det påløper Sameiet en minimums kostnad på 1.250,- NOK per gang alarmen går og vakselskapet må rykke ut.

### Parkering

Sameiet har ingen garasjeplasser som leies ut på vegne i regi av Sameiet. De som ønsker garasjeplass, kan forsøke med et oppslag på Vibbo i tilfelle en eller flere av seksjonseierne har en garasjeplass å leie ut.

### Nøkler/skilt

Nøkler til egen seksjon kopierer seksjonseierne selv. Systemnøkkel til ytterdør og felles arealer kan bestilles av styret på [sameietbkv2@styrerommet.no](mailto:sameietbkv2@styrerommet.no)  
Skilt til postkasse bestilles hos Gjerts Marked i Holmestrand.

### Montering av el-bil lader

Alle som eier en parkeringsplass kan på egen regning bestille el-bil lader. Det anbefales å ta kontakt med Alt Installasjon for dette. Ladestrøm går på Sameiets felles anlegg på egen måler. Seksjonseiere med eget ladepunkt får tilsendt faktura for ladestrøm 2. ganger per år.



## **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 88111524. 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](mailto: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. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

## **Energimerking**

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig. I offentlige dokumentere er bygget registrert med Energimerke B.

## **Større vedlikehold og rehabilitering**

Det er ikke behov for eller planlagt større vedlikehold eller renovering i 2022.



## Innkommne saker

### Sak 5A

#### **Overføring av deler av boligdelens egenkapital til Sparekonto**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

I følge årets regnskap så har boligdelen nå en oppspart egenkapital på 793.959,- NOK av dette er 295.000,- NOK allerede overført til boligdelens Sparekonto. For å ha god likviditet bør det stå igjen ca 180.000,- på driftskonto for boligdelen. I tillegg er det fremmet et forslag fra styret om å bruke noe midler til å oppgradere fellesterassen (se egensak). Til dette er det foreslått å bruke 50.000,- NOK av boligdelens oppsparte egenkapital i tillegg til noe midler fra årets budsjett.

**Forslag til vedtak:** Det overføres 260.000,- NOK fra sameiets driftskonto til boligdelens sparekonto.

### Sak 5B

#### **Oppgradering av Fellesterassen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Kvalifisert flertall (2/3-deler)

**Beskrivelse:** I løpet av 2021 ble styret nødt til å fjerne huske beregnet på barn fra fellesterassen, da det ikke var mulig å feste den forsvarlig nok til at den var trygg for barn å bruke.

I denne forbindelse ønsker styret å få sameiernes vurdering av behovet for å installere lekeapparater eller annet som er egnet til å engasjere barn. Det gjøres oppmerksom på at spesiallagede og trygge lekeapparater for barn er svært dyre, og det er vanskelig med langvarig godt og trygt feste i treverket på terrassen for apparater som det er bevegelse i når de er i bruk. Styret ønsker derfor innspill til alternativer som er fornuftige kostandsmessig, og som reflekterer det reelle behovet til beboerne i sameiet.

Videre vurderer styret at det hadde vært hyggelig med en generell oppgradering av fellesterassen, og beplantningen. Med hensyn til beplantningen så vurderer styret at det er nødvendig å få installert et automatisk vanningsanlegg. Dette kan gjøres uten for store kostander.

Styret ønsker imidlertid å få profesjonell hjelp fra landskapsarkitekt eller tilsvarende for å få et forslag til utforming som ivaretar flere typer soner og bruk, og med beplantning som har gode muligheter for trivsel og overlevelse på terrassen. Styret mener at dette vil være en god langsiktig investering for bokvalitet og trivsel.

Styret ber sameierne om fullmakt til å engasjere profesjonell hjelp for forslag til utforming og iverksettelse av tiltak for å oppgradere den felles terrassen. Forslått budsjett: 90.000 NOK for profesjonell hjelp til å utforme en plan, og iverksettelse av planen. Det foreslås at noe av disse midlene kan hentes fra Sameiets hittil oppsparte midler. Det gjøres oppmerksom på at dette da må tas av boligdelens oppsparte midler, da fellesterassen etter tidligere vedtak på årsmøtet er forbeholdt beboerne uten tilgang for næringsseksjonene.



**Forslag til vedtak:** Styret får i oppdrag å innhente profesjonell hjelp til å utforming av en oppgradering av fellesterassen, og iverksettelse av valgt forslag. Det avsettes 90.000 Nok til dette. Finansiert på følgende måte:

50.000,- NOK hentes fra boligdelens oppsparte egenkapital, 30.000 fra årets budsjett for konsulent tjenester og 10.000,- fra årets budsjett for velferdskonto.

## Sak 5C

### **Videre oppfølging av ventilasjonsanlegget**

**Fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

**Beskrivelse:** I forbindelse med innhentet rapport for ventilasjonsanlegget, ble det foreslått en del tiltak som kunne utbedre forholdet med tidevis luktsmitte mellom enkelte leiligheter. Noen av disse har utbygger valgt å iverksette for å bedre på forholdet.

Styret har i løpet av siste år ikke mottatt vesentlig med klager på luktsmitte, og det kan tyde på at tiltakene i allefall delvis har hjulpet de leilighetene det gjaldt.

Det gjenstår imidlertid tiltak som det kan være verdt å ta tak i, om det skulle vise seg at luktsmitte fremdeles er et problem for noen.

Etter rådgivning fra eksternt juridisk bistand, så har det kommet fram at luktsmitte er en vanskelig størrelse å vurdere nivået på. Det vil si – det er spørsmål knyttet til når det kan anses som en mangel, og hvordan mangelen skal dokumenteres. Videre er det fremdeles uklart om det kan være en mangel i forhold til TEK 10.

Mer detaljert beskrivelse og status vil bli presentert på selve årsmøtet.

**Forslag til vedtak:** Styret får fullmakt til å vurdere på hvilken måte det er hensiktsmessig å ta denne saken videre. Dette avhenger av om dette viser seg at luktsmitte fremdeles er et vedvarende problem, eller om saken nå må anses løst, og ventilasjonsanlegget tilfredstillende utbedret. Styret får fullmakt til å gå til sak mot utbygger om dette anses hensiktsmessig. Styret får fullmakt til å investere i kullfilter til anlegget om det viser seg at dette er nødvendig og det mest hensiktsmessige. Det forutsettes da at denne investeringen da kan gjøres innenfor rammen av 100.000,- NOK

## Sak 5D

### **Installasjon av OBOS-nøkkelen**

**Forslag fremmet av:** Leif Melbye, Leilighet: 0304, Langgaten 37

**Krav til Flertall:** Alminnelig (50%)

#### **Forslag:**

Vurdering av å ta i bruk OBOS Nøkkel til erstatning for kode på inngangsdørene i Langgaten 37 og Weidemansgaten 5.

#### **Forslag til vedtak:**

Styret utreder muligheten og kostander for å ta i bruk OBOS nøkkel for Sameiet, og får fullmakt til å fatte beslutning på vegne av sameierne.

**Styrets innstilling:** Styret er enstemmig enig i forslagstillers forslag til vedtak.



## **Sak 5E**

### **Installasjon av kameraovervåkning**

**Forslag fremmet av:** Brit Elisabeth Myhre, Weidemanns gate 5

**Krav til Flertall:** Kvalifisert flertall (2/3-flertall)

Etter gjentatte hendelser av tyverier, ulovlig opphold i garasje og fellesrom samt takterrasse, mener vi et slikt tiltak kan hindre dette.

**Forslag til vedtak fra forslagstiller:** Sameiet vedtar kameraovervåkning.

**Kommentar fra styret:** Dette har vi hatt oppe før, og reglene for kameraovervåkning med hensyn til personvernlovgivningen er svært strenge – spesielt siden de nye GDPR reglene trådte i kraft i 2018. Videre har ikke styret fått en eneste konkret melding om tyveri – det kan derfor være vanskelig å skaffe dokumentasjon på at kameraovervåkning er berettiget. Er det ikke gode argumenter for at den er berettighet, så er det ulovlig med kameraovervåkning. Et tiltak om kameraovervåkning må ha en sterk tilslutning blant seksjonseierne, derfor krever dette 2/3-dels flertall. En evt installasjon bør også vedtektsfestes.

<https://www.datatilsynet.no/personvern-pa-ulike-omrader/overvaking-og-sporing/kameraovervaking/hvor-er-kameraovervaking-lov/>

**Styrets innstilling:** Det vedtas ikke kameraovervåkning i Sameiet

## **Sak 5F**

### **Ny løsning for sykkelparkering**

**Forslag fremmet av:** Asbjørn Midtgård

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

**Beskrivelse:** Dere burde se på sykkelstativet i Weidemannsgt 5. Det er mange nedstøvede sykler, som burde vært fjernet. Det er faktisk umulig å få en voksen sykkel løftet opp til 2 rekke. Burde vært en lettere og bedre løsning.

**Forslag til vedtak fra forslagstiller:** Ny løsning for sykkelparkering

**Styrets kommentar:** Når det gjelder sykkelparkering er det svært mye ledig plass i garasjen. Det er bare å benytte stativet i midten samt innerst i garasjen ved Langata 37. Vaktmester har satt inn et dobbeltstativ til i Weidemanns gate 5, det skal da være tilstrekkelig plass til alle som har behov for sykkelparkering.

**Styrets innstilling:** Antall sykkelparkeringer tilgjengelig er tilstrekkelig, og det investeres ikke i ny løsning for sykkelparkering.



## Sak 6

3298 Sameiet Bkv2

Valgkomiteen innstiller følgende personer:

A. Som leder foreslås:

Bente Hallerud, Weidemannsgate 5

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Arne Martin Huseby, Langgaten 37

Som styremedlemmer foreslås:

Eva Ravnås, Langgaten 37

Leif Åge Johansen, Weidemannsgate 5

Renate Gjermundsen, Kalvetangveien 60, 3132 Husøysund

C. Som varamedlem foreslås:

Erik Andreas Sørensen, Liveien 206, 3275 Svarstad

D. Som valgkomite foreslås:

Hans Ole Torsrud, Langgaten 37

Svein Stensrud, Weidemannsgate 5

25.02.2022 Valgkomiteen for sameiet Bkv2.

Bjørn Borge

Hans Ole Torsrud

Harald Haugland

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

-----



3298 Sameiet Bkv 2

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[www.obos.no](http://www.obos.no)

E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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