



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 18.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 921198523

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 769 371	1 729 996
Sum inntekter		1 769 371	1 729 996
Kostnader			
Lønnskostnad		233 203	240 451
Annen driftskostnad		1 835 595	1 546 956
Sum kostnader		2 068 798	1 787 407
Driftsresultat		-299 427	-57 411
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		45 886	38 188
Sum finansinntekter		45 886	38 188
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		45 886	38 188
Resultat før skattekostnad		-253 541	-19 223
Årsresultat		-253 541	-19 223
Totalresultat		-253 541	-19 223
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-253 541	-19 223
Sum overføringer og disponeringer		-253 541	-19 223



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 955	4 520
Andre fordringer		61 486	57 062
Sum fordringer		65 441	61 582
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		748 937	976 215
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		748 937	976 215
Sum omløpsmidler		814 379	1 037 796
SUM EIENDELER		814 379	1 037 796

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		679 315	932 856
Sum opptjent egenkapital		679 315	932 856
Sum egenkapital		679 315	932 856
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		103 025	73 066
Skyldige offentlige avgifter		7 445	7 653
Annen kortsiktig gjeld		24 594	24 222
Sum kortsiktig gjeld		135 064	104 940
Sum gjeld		135 064	104 940
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		814 379	1 037 796



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 469764

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 17.06.2025



Organisasjonsnr: 921 198 523
SAMEIET BKV 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 769 371	1 729 996
Sum inntekter		1 769 371	1 729 996
Kostnader			
Lønnskostnad		233 203	240 451
Annen driftskostnad		1 835 595	1 546 956
Sum kostnader		2 068 798	1 787 407
Driftsresultat		-299 427	-57 411
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		45 886	38 188
Sum finansinntekter		45 886	38 188
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		45 886	38 188
Resultat før skattekostnad		-253 541	-19 223
Årsresultat		-253 541	-19 223
Totalresultat		-253 541	-19 223
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-253 541	-19 223
Sum overføringer og disponeringer		-253 541	-19 223



Organisasjonsnr: 921 198 523
SAMEIET BKV 2

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		3 955	4 520
Andre fordringer		61 486	57 062
Sum fordringer		65 441	61 582
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		748 937	976 215
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		748 937	976 215
Sum omløpsmidler		814 379	1 037 796
SUM EIENDELER		814 379	1 037 796
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		679 315	932 856
Sum opptjent egenkapital		679 315	932 856



Sum egenkapital	679 315	932 856
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	103 025	73 066
Skyldige offentlige avgifter	7 445	7 653
Annen kortsiktig gjeld	24 594	24 222
Sum kortsiktig gjeld	135 064	104 940
Sum gjeld	135 064	104 940
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	814 379	1 037 796



Organisasjonsnr: 921 198 523
SAMEIET BKV 2

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 3298
SAMEIET BKV 2



Velkommen til årsmøte i SAMEIET BKV 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:

22. mai 2025 kl. 18:00, Langgt. 47.

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. Forslag til endring av vedtekter §7
8. Husordensregler
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET BKV 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Rådgiver Bente Kveil er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 Bente Kveil 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 at årets negative resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

- 1. 3298 Sameiet BKV 2 Årsregnskap 2024.pdf
- 2. Revisjonsberetning_3298.pdf.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 120 000



Sak 7

Forslag til endring av vedtekter §7

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

§7 har i dag følgende ordlyd:

Sameierne velger styret for sameiet. Styret skal bestå av 5 til 7 medlemmer og 1 varamedlem. Et av medlemmene skal representere næringsseksjonene.

Dersom næringsseksjonene ikke kan stille med en representant til styret, kan en representant fra boligseksjonen velges.

Styremedlemmer velges på årsmøte for 2 år om gangen. Ved første valg velges to styremedlemmer og varamedlem for 2 år og øvrige styremedlemmer for 1 år.

Ved etterfølgende valg velges alle styre/vararepresentanter for 2 år. Styremedlemmene og varamedlem skal være sameiere eller tilhøre noen i sameiers husstand. Styrets leder velges på og av årsmøte og sitter i 2 år.

Styrets innstilling

Styret har gjennomgått vedtektene og foreslår endring av vedtektenes § 7. Styret foreslår at antall medlemmer til styret kan endres til 3-5 medlemmer i stedet for 5-7 medlemmer. Dette fordi det er vanskelig å finne seksjonseiere som er villig til å sitte i styret.

Forslag til vedtak

Styret foreslår vedtektenes §7 endret til: Sameierne velger styret for sameiet. Styret skal bestå av 3 - 5 medlemmer og 1 varamedlem.

Sak 8

Husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Eksisterende husordensregler vedtas med følgende tilføyelse: Hver seksjonseier belastes med et gebyr på kr. 1 000 dersom de unnlater å melde om skifte av leietaker, eller dersom de unnlater å skaffe korrekt skilt til postkassene. Det skal ikke gjøres endring av navn på beboer med tape eller dymo.

Forslag til vedtak

Eksisterende husordensregler vedtas med følgende tilføyelse: Hver seksjonseier belastes med et gebyr på kr. 1 000 dersom de unnlater å melde om skifte av leietaker, eller dersom de unnlater å skaffe korrekt skilt til postkassene. Det skal ikke gjøres endring av navn på beboer med tape eller dymo.



Vedlegg

3. 3298 Sameiet BKV 2 Husordenregler.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arne Martin Huseby
Stiller til gjenvalg

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Synnøve Leifsdatter Melbye
Stiller til gjenvalg

Sak 10

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 medlem 1 Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 medlem 2 Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2024

Generelt.

Leilighetene i BKV 2 var ferdig bygget i 2018, og sameiet ble formeldt stiftet på konstituerende årsmøte 10.oktober 2018.

I noen grad har styrets arbeid vært preget av at 2024 var det sjette året siden leilighetene ble ferdigstilt.

Styret har derfor i 2024 brukt mer tid enn tidligere år på arbeid med kontroll og planlegging vedlikehold av bygningsmassen og har dessuten fått gjennomført utbedringer av de mangler som har oppstått.

Det er bestilt vedlikeholds rapport og manual fra Obos som vil bli fulgt.

Det er utført vedlikehold/kontroll på:

sprinkleranlegg

heiser

heiskontroll

garasjeporter

automatiske dører

el-kontroll og

det er montert pullerter i garasjen for å unngå at biler ved et uhell kjører på vann- og avløpsrørene.

Ventilasjonsanlegget var høsten delvis ute av drift i en periode i Langgaten. Gjennomgang av årsaken til feilen er gjennomført og utbedret.

Nye avtaler

Det er inngått avtale med Sprinkler Prosjekt AS vedrørende kontroll av sprinkleranlegget.

Denne avtalen kommer i tillegg til serviceavtalen sameiet har med Olaf B. Terjesen AS.

Fra og med 01.01. er det inngått avtale om snørydding med Arvidson Maskin AS.

Sameiet har valgt å bytte forsikringsselskap fra Gjensidige til Sparebank1 – Fremtind.

Ved gjennomgang av forsikringsavtalen ble det oppdaget at sameiet har vært forsikret for 2000 kvm for mye.

Årlig besparelse utgjør kr. 56 000.

Passasjen.

Vedtektene bestemmer at næringen skal betale for vask av Passasjen og drift og vedlikehold av rulletrappen. Det har vært uenighet med næringen om vaskingen av Passasjen har vært god nok.

Styret har derfor besluttet å overta administrasjonen av vaskingen av Passasjen slik at man har kontroll over hvor ofte det skal vaskes. Kostnadene skal fortsatt betales av næringen som bestemt i vedtektene.

Grensedragningen mellom bolig og næring.

Vedtektene bestemmer at felleskostnadene skal betales av sameierne etter størrelsen i sameiebrøken. Dette innebærer at felleskostnadene skal betales med ca 36% av næringen og 64% av eierne av boligseksjonene. Da sameiet ble konstituert i 2018 har det vært noe sammenblanding og uklarheter av hva som er felleskostnader



som skal dekkes etter sameiebrøken og hva som skal dekkes av næringen som særkostnad. Styret vil foreta en gjennomgang av bygget med sakkyndig for i størst mulig grad få en riktig grensedragning av hva som skal anses som felleskostnader og hva som skal anses som særkostnad.

Musikkstøy

Holmestrand kommune ved kommunelegen har pålagt Susas Kro å montere støymåler og å føre logg og kontroll av at støynivået ved spilling er innenfor gjeldende regler. Styret er av den mening at støynivået fra Susas Kro nå er akseptabel og at Susas Kro driver innenfor gjeldende regler. Styret vil be kommunen gjennomføre samme pålegg overfor Bache Bar.

Uforutsette hendelser

30.10.2024 Varmtvannsbeholderen til Langgt. 37 måtte repareres.

17.03.2025 Kortslutning i el-skapet i kjelleren som medførte at leilighetene i Langgt. 37

mistet strømmen.

Velferd

01.12.2024 Julegrantenning på fellesterrassen med pepperkaker og gløgg.

Fremtidige planer

Styret vil jobbe med å følge opp mottatt vedlikeholdsplan fra OBOS.

Heisalarm: Bytte alarmoverføring fra 2G til 4G.

Økonomi

Årets underskudd ble på kr. 253 541 mens det var budsjettet med et underskudd på kr. 41 100.

Det skyldes bl.a. ekstra kostnader til:

Ekstra renhold av passasjen, pullerter til garasje, økning kommunale avgifter (vann) , rep. varmtvannsbereder, rep. ventilasjon og el-kontroll.

Det er anbefalt at et sameie har en buffer til fremtidig vedlikehold på kr. 15 000 pr. boenhet.

For Sameiet BKV2 utgjør det kr. 735 000.

Totalt inntående bank pr. 31.12.2024 var kr. 748 937, herav kr. 615 000 på sparekonto.

Det kan forventes at sameiet i løpet av de nærmeste 3-5 år må foreta noe utvendig vedlikehold som vasking/maling av fasader. Det gjør det derfor nødvendig å ha en økonomisk buffer.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 699 398	1 674 834	1 677 000	1 862 000
Ladeinntekter EL-bil		69 972	55 127	45 000	45 000
Andre inntekter	3	1	35	20 500	20 500
SUM DRIFTSINNEKTER		1 769 371	1 729 996	1 742 500	1 927 500
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-113 203	-130 451	-113 000	-113 000
Styrehonorar	5	-120 000	-110 000	-110 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-7 337	-14 326	-13 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-147 410	-139 990	-144 000	-154 487
Konsulenthonorar	7	-83 981	-44 717	-50 000	-56 000
Drift og vedlikehold	8	-451 193	-188 430	-185 000	-232 776
Forsikringer		-192 174	-174 976	-181 000	-217 200
Kommunale avgifter	9	-83 049	-44 131	-65 000	-74 750
Energi/fyring		-409 541	-478 939	-440 000	-466 000
TV-anlegg/bredbånd		-308 690	-305 184	-320 600	-329 280
Andre driftskostnader	10	-152 220	-156 263	-162 000	-161 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 068 798	-1 787 407	-1 783 600	-1 940 293
DRIFTSRESULTAT		-299 427	-57 411	-41 100	-12 793
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	45 886	38 188	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		45 886	38 188	0	0
ÅRSRESULTAT		-253 541	-19 223	-41 100	-12 793
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-253 541	-19 223		





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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 955	4 520
Forskuddsbetalte kostnader		25 725	25 707
Andre kortsiktige fordringer	12	35 761	31 355
Driftskonto OBOS-banken		129 459	183 336
Skattetrekkskonto OBOS-banken		4 347	4 312
Sparekonto OBOS-banken		615 132	788 567
SUM OMLØPSMIDLER		814 379	1 037 796
SUM EIENDELER		814 379	1 037 796
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	13	679 315	932 856
SUM EGENKAPITAL		679 315	932 856
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		15 219	13 028
Leverandørgjeld		103 025	73 066
Skyldige offentlige avgifter	14	7 445	7 653
Annen kortsiktig gjeld	15	9 375	11 194
SUM KORTSIKTIG GJELD		135 064	104 940
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		814 379	1 037 796
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Holmestrand, __. __. 2025
Styret i Sameiet Bkv 2

Bente Hallerud

Arne Martin Huseby

Renate M. Gjermundsen

Leif Aage Johansen

Eva Ravnaas



**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 bolig	881 573
Felleskostnader næring	446 844
Kabel-TV	311 110
Garasje	59 871
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 699 398

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Andre inntekter	1
SUM ANDRE INNETEKTER	1

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-75 000
Påløpte feriepenger	-9 375
Naturalytelser speilkonto	78
Arbeidsgiveravgift	-28 828
Yrkesskadeforsikring, skattepliktig	-78
SUM PERSONALKOSTNADER	-113 203

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



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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 120 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 337.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-35 688
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 120
OBOS Prosjekt	-24 173
SUM KONSULENTHONORAR	-83 981

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-66 979
Drift/vedlikehold VVS	-28 093
Drift/vedlikehold elektro	-147 306
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-46 500
Drift/vedlikehold heisanlegg	-69 637
Drift/vedlikehold brannsikring	-27 343
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-53 396
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 940
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-451 193

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-83 049
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-83 049

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-915
Annet driftsmateriale	-1 037
Lyspærer og sikringer	-1 066
Renhold ved firmaer	-143 416
Andre fremmede tjenester	-1 302
Andre kontorkostnader	-1
Bank- og kortgebyr	-3 092
Velferdskostnader	-1 384
Tap på fordringer,	-9
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-152 220



**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	27 562
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	-51
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 375
SUM FINANSINNTEKTER	45 886

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Periodisert - strøm el-bil 2 halvår 2024	35 761
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	35 761

NOTE: 13**OPPTJENT EGENKAPITAL**

	IB 01.01.24	Res.2024	UB 31.12.24
Bolig	-726 158	162 985	-563 173
Garasje	-93 828	15 017	-78 811
Næring	-112 870	75 539	-37 331
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL	-932 856	253 541	-679 315

Det er en internfordeling grunnet avdelingsregnskap og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameie-brøken.

NOTE: 14**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-4 347
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 098
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-7 445

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-9 375
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-9 375



Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BKV 2.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumenttrøkket: 0X0V1-YLDWD-AE1TQ-KSHUW-0EQCK-X3E1A



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."

Haukvik, Ole Jarle

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-24 18:34:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 0X0V1-YLDWD-AE1JC-KSHUW-OEQCK-X3E1A

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller vår valideringsverktøy for digitale signaturer. Revisjonsberetning_3298.pdf.pdf



Husordensregler for Sameiet BKV 2, Langgaten 35-37-39 og Weidemanngaten 5.

Vedtatt på konstituerende årsmøte 10.oktober 2018.

1 INNLEDNING

Seksjonseierne er i felleskap ansvarlig for at eiendommen holdes i førsteklasses stand og har felles interesse av å gi sameiet best mulig omdømme og anseelse. For å oppnå dette, og for å skape best mulig forhold mellom de enkelte beboere, følger nedenstående husordensregler. Disse husordensreglene må også sees i sammenheng med sameiets vedtekter.

2 BRUK AV BOLIGSEKSJONEN

- A) Ingen bolig må benyttes slik at man sjenerer andre beboere. Det skal i alminnelig være ro fra kl. 23.00 til kl. 07.00. (Lørdag, søndag og helligdager fra kl. 23.00 til kl. 09.00).

Det henstilles om å varsle naboer hvis man skal ha festlig sammenkomst eller utføre arbeider som kan medføre noe mer støy enn alminnelig, og som kan være til sjenanse for andre beboere.

- B) Parabol og andre eksterne installasjoner er ikke tillatt på balkong eller på fellesarealer.
- C) Ved grilling på egne balkonger kan det kun benyttes elektrisk- eller gassgrill. Kullgrill er ikke tillatt. Gassflasker skal ikke oppbevares inne i leiligheter, kjellerbod eller garasje.
- D) Dyrehold er tillatt under forutsetning av at dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dyr som er til vesentlig sjenanse, kan styret forlange fjernet.
- E) Balkongene skal være ryddige, slik at rot ikke er til sjenanse for andre som for eksempel skap, byggematerialer og lignende.
- F) Tepper, duker og lignende skal ikke ristes på eller utenfor balkonger, men evt. bringes ned til bakkeplan. Likedeles skal det tilstrebes å holde vann på innsiden av balkongene ved vasking, dette av hensyn til de som bor under.
- G) For å hindre plager med rotter og mus må mating av fugler på balkonger og fellesarealer unngås.
- H) Dersom noen ønsker å skaffe seg utvendig solavskjerming så må det holdes en enhetlig farge på screengardiner og eventuelt markiser. Bygget har allerede installert dette på noen av næringsfasadene og type og farge er som følger: ZIP-screen, duk Anthracite- grey linen 3962. Ingen må benytte seg av andre farger før eventuelt styret måtte bestemme noe annet.



3. BRUK AV FELLESOMRÅDER

Fellesområder er alt areal utenom den enkelte eiers seksjonerte areal. Inkludert i fellesområde er felles uteplass, inngangsparti, heiser, trapperom og fellesboder.

- A) Felles uteområde må ivaretas og ryddes av brukerne. Utearealet er felles eiendom og fremtidig vedlikehold bekostes av seksjonseierne. Enhver skal bidra til å verne anlegget samt holde orden, slik at vi får et trivelig og pent område.
- B) Ballspill eller bruk av rullebrett er ikke tillatt på fellesområder.
- C) Hensetting av private gjenstander av en enhver art tillates ikke på fellesområder, inkludert føttøy, sykler, ski, barnevogner eller lignende. Sykler, barnevogner, eventuelt rullatorer eller lignende kan plasseres i sykkelboden eller i egen bod. Fellesbod/garasje skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander som ikke er i bruk og ikke til hensetting av søppel/avfall eller kasserte gjenstander.
- D) Oppbevaring av brann- og/eller eksplosjonsfarlige gjenstander: bensinkanner, propanbeholdere eller lignende er ikke tillatt i garasjer, boder eller på andre fellesområder.
- E) Røyking er ikke tillatt i innvending fellesområder.
- F) Ved bruk av felles grill på fellesområde skal styret varsles. Tidspunkt og omfang av arrangement beskrives. Ansvarlig for håndtering av gassgrill skal utpekes. Det er særdeles viktig at det ikke drypper fett e.l. fra grill og ned på betongheller.

4 SØPPEL/AVFALL OG RENHOLD

- A) Kommunens regler for avfallssortering må følges. Matavfall i egen beholder (Poser skaffes av Vesar) Restavfall i vanlige bæreposer i beholdere merket «restavfall». Papp, papir og plast i egne merkede beholdere. Der samme gjelder glass og metall. Beholdere skal lukkes etter bruk.
- B) Brennbart avfall, spesialavfall og større gjenstander er beboere selv ansvarlig for å fjerne. Søppel og avfall må ikke oppbevares midlertidig i fellesarealene.
- C) Beboere er ansvarlig for å holde fellesarealene fri for søppel, reklamemateriell, sigarettstumper og lignende.



5. UTLEIE

Ved utleie av egen leilighet skal seksjonseier underrette styret om egen ny adresse samt navn, fødselsdato samt kontaktinformasjon på leietaker(e). Ved utleie har seksjonseier det hele og fulle ansvar overfor sameiet, for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå på grunn av leietakeren.

Utleier er ansvarlig for at leietaker er kjent med sameiets husordensregler.

6. ERSTATNINGSPLIKT

Beboerne plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet. Beboerne må erstatte alle skader som eventuelt skyldes av dem selv, deres husstand, leietakere eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommer for øvrig.

7. HÅNDHEVELSE

Styrets flertall er øverste instans med henhold til håndhevelse av husordensregler.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.05.25

Selskapsnummer: 3298 Selskapsnavn: SAMEIET BKV 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.