



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 303 151
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SKAFJELLGRENDA
PARKERINGSKJELLER
Forretningsadresse: v/ OBOS Vestfold
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: 13.05.2024

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, 15.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 095 871	1 080 086
Sum inntekter		1 095 871	1 080 086
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	57 050
Annen driftskostnad		4 207 761	1 406 363
Sum kostnader		4 281 926	1 463 413
Driftsresultat		-3 186 055	-383 327
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 143	385
Sum finansinntekter		3 143	385
Annen finanskostnad		114 850	17 589
Sum finanskostnader		114 850	17 589
Netto finans		-111 707	-17 204
Resultat før skattekostnad		-3 297 762	-400 530
Årsresultat		-3 297 762	-400 530
Totalresultat		-3 297 762	-400 530
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 297 762	-400 530
Sum overføringer og disponeringer		-3 297 762	-400 530



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			
Kundefordringer			140
Andre fordringer		13 458	2 356
Sum fordringer		13 458	2 496
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		294 953	897 410
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		294 953	897 410
Sum omløpsmidler		308 411	899 906
SUM EIENDELER		308 411	899 906

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 766 360	468 599
Sum opptjent egenkapital		-3 766 360	-468 599
Sum egenkapital		-3 766 360	-468 599
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 008 507	1 226 882
Sum annen langsiktig gjeld		4 008 507	1 226 882
Sum langsiktig gjeld		4 008 507	1 226 882
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		31 725	417
Leverandørgjeld		17 011	134 044
Annen kortsiktig gjeld		17 529	7 162
Sum kortsiktig gjeld		66 265	141 623
Sum gjeld		4 074 772	1 368 505
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		308 411	899 906



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 446407

Enheten

Organisasjonsnummer: 925 303 151
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SKAFJELLGRENDA
PARKERINGSKJELLER
Forretningsadresse: v/ OBOS Vestfold
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: 13.05.2024

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, 12.06.2024



Organisasjonsnr: 925 303 151
SAMEIET SKAFJELLGRENDA
PARKERINGSKJELLER

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 095 871	1 080 086
Sum inntekter		1 095 871	1 080 086
Kostnader			
Lønnskostnad		74 165	57 050
Annen driftskostnad		4 207 761	1 406 363
Sum kostnader		4 281 926	1 463 413
Driftsresultat		-3 186 055	-383 327
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		3 143	385
Sum finansinntekter		3 143	385
Annen finanskostnad		114 850	17 589
Sum finanskostnader		114 850	17 589
Netto finans		-111 707	-17 204
Resultat før skattekostnad		-3 297 762	-400 530
Årsresultat		-3 297 762	-400 530
Totalresultat		-3 297 762	-400 530
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-3 297 762	-400 530
Sum overføringer og disponeringer		-3 297 762	-400 530



Organisasjonsnr: 925 303 151
SAMEIET SKAFJELLGRENDA
PARKERINGSKJELLER

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
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			140
Andre fordringer		13 458	2 356
Sum fordringer		13 458	2 496
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		294 953	897 410
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		294 953	897 410
Sum omløpsmidler		308 411	899 906
SUM EIENDELER		308 411	899 906
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		3 766 360	468 599



Sum opptjent egenkapital	-3 766 360	-468 599
Sum egenkapital	-3 766 360	-468 599
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 008 507	1 226 882
Sum annen langsiktig gjeld	4 008 507	1 226 882
Sum langsiktig gjeld	4 008 507	1 226 882
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	31 725	417
Leverandørgjeld	17 011	134 044
Annen kortsiktig gjeld	17 529	7 162
Sum kortsiktig gjeld	66 265	141 623
Sum gjeld	4 074 772	1 368 505
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	308 411	899 906



Organisasjonsnr: 925 303 151
SAMEIET SKAFJELLGRENDA
PARKERINGSKJELLER

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 3455

SE Skafjellgrenda Park.Kjeller



Velkommen til årsmøte i SE Skafjellgrenda Park.Kjeller

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:

13. mai 2024 kl. 18:00, Sande Sportsklubb i Dyegata 29, Sande.

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. Godkjenning av vedtekts endringer
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SE Skafjellgrenda Park.Kjeller



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at styreleder, Marianne Østvand stiller som møteleder.

Forslag til vedtak

Årsmøte vedtar at styreleder Marianne Østvand stiller som møteleder

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 og protokollvitner velges på årsmøte.



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 overføring av årets resultatunderskudd til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultatunderskudd overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Godkjennelse av vedtekts endringer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Tilleggstekst i vedtekter:

Under §25 - DIVERSE BESTEMMELSE

Bytte av parkeringsseksjon er mulig dersom begge parkeringsplassene er langs ytterveggen. Parkeringsseksjoner som har bod tilknyttet kan ikke byttes. De som foretar byttet må selv besørge tinglysning av eierseksjonene. Styret må forhåndsgodkjenne bytting av parkeringsseksjon.

Styrets innstilling

Styret foreslår at vedtekts endringene godkjennes.

Vedtektene er vedlagt saken, der endringen er uthevet med rød skrift.



Forslag til vedtak

Årsmøte godkjenner vedtektsendringene, slik de foreligger i saken.

Vedlegg

2. 3455 SE Skafjellgrenda park.kjeller vedtekter (mai 2024).pdf

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 90 000,-.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Marianne Østvand

Kandidaten har vært styreleder det siste året, og har sagt seg villig til å fortsette som styreleder. Kandidaten kjenner godt til styret sine oppgaver, og det er fint med kontinuitet og struktur i styrearbeidet.

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Morten Lindseth

Kandidaten har vært styremedlem i 2 år og har sagt seg villig til å fortsette i vervet. Kandidaten har god kunnskap om vedlikehold og administrative oppgaver, og er en god støtte i styret.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Asle Lund Nilsen



Kandidaten har vært varamedlem de siste 2 årene, og har sagt seg villig til å fortsette i vervet. Kandidaten har god kunnskap om vedlikehold og er en god støtte i styret.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Marianne Østvand	Skafjellveien 84
Styremedlem	Jan Alvestad	Skafjellveien 106 B
Styremedlem	Morten Lindseth	Skafjellveien 86
Varamedlem	Asle Nilsen	Skafjellveien 84

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post skafjellgrendaparkering@styrommet.no . Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

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.

Generelle opplysninger om SE Skafjellgrenda Park.Kjeller

SE Skafjellgrenda Park.Kjeller er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 925303151, og ligger i HOLMESTRAND kommune.

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

SE Skafjellgrenda Park.Kjeller har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Sameiets revisor er BDO - avd Tønsberg.



Styrets arbeid

I løpet av året har styret jobbet for å ivareta sameiets interesser og sørge for at driften av Parkeringskjelleren har gått så smidig som mulig.

Utarbeidelse av budsjett og regnskap: Styret har utarbeidet årsbudsjettet for Parkeringskjelleren og sørget for at regnskapet har blitt ført i tråd med gjeldende regler og forskrifter. Det har blitt avholdt 10 styremøter, der de største sakene som har vært diskutert er:

Reklamasjonssaken med dom fra Agder Lagmannsrett: Sameiene Skafjellgrenda 3, Skafjellgrenda Parkeringskjelleren tapte saken på alle punkter og måtte svare for en sum på samlet kr. 1.621.254, - av dette måtte Parkeringskjelleren svare for 75%. I tillegg kjente styret til at det også kunne komme krav om betaling av meddommere i lagmannsretten, og et historisk strømkrav fra Trysilhus Omnibo.

For å finansiere det pådømte beløpet, kostander for meddommere og historisk strømkrav valgte styret å ta opp lån pålydende kr. 2.400.000, -.

Et informasjonsmøte ble avholdt for å diskutere dommen og de konsekvensene den hadde for oss som eiere. Styret i Parkeringskjelleren og styret i Skafjellgrenda 3 besluttet å ikke anke saken til Høyesterett. I stedet valgte de to styrene å be lagmannsretten vurdere og fastsette godtgjøringen til vår advokat, Morten Hassum. Styret har nå fått medhold, og kan derfor kreve deler av honoraret tilbakebetalt.

Strømfordeling / historisk strømkrav: Styret mottok et strømkrav fra Trysilhus Omnibo knyttet til en strømmåler som tidligere ikke hadde blitt overført til parkeringskjelleren. Deler av kravet var foreldet, men det reelle kravet er nå tilbakebetalt, og parkeringskjelleren har overtatt strømmåleren.

I tillegg ble det avklart at Parkeringskjelleren hadde betalt for strøm på fellesanlegget til blokk 4 og 5. Denne strømmåleren er nå overført fra parkeringskjelleren til Skafjellgrenda 3, og oppgjøret er avsluttet mellom Skafjellgrenda 3 og Parkeringskjelleren.

Nytt EL-BIL ladeanlegg og økt strømkapasitet til Parkeringskjelleren: Det ble på ekstraordinær generalforsamling godkjent installasjon av nytt EL-bil lade-anlegg. I første omgang for yttervegg. El-bil ladeanlegget er nå i drift. I tillegg er det inngått avtale med Movel for å administrere ladeanlegget.

HMS tiltak: Styret har jobbet for å følge opp forskjellige tiltak, for å ivareta sikkerheten i parkeringskjelleren:

- Brannøvelse sammen med Skafjellgrenda 3
- Skifte av belysning i boder og nødlys
- Dugnad sammen med Skafjellgrenda 3
- HMS-plan med tiltaksliste til alle beboere



Samarbeid med eksterne leverandører: Styret har samarbeidet med eksterne leverandører som har vært engasjert for å utføre oppgaver i sameiet, og inngått ny avtale med:

- Veas Rør, er engasjert for å ta service på sprinkler-anlegg
- Brannvesenet, for å få automatisk oppkobling til brannvesenet ved en eventuell brannalarm

Vedlikehold og oppgradering av sameiets eiendom: Styret har sørget for at sameiets eiendom har blitt vedlikeholdt og oppgradert der det har vært nødvendig. Konkrete oppgaver som har blitt utført:

- Vasking av hele arealet i Parkeringskjelleren
- Remontering av avløpsrør i parkeringskjelleren, slik at vann blir ledet ned i grunnen og ikke drypper fra taket
- Tømmegrøft for vann og slam utenfor porten

Kontaktpunkt for beboere: Styret har vært tilgjengelig for beboere som har hatt spørsmål eller ønsket å rapportere om problemer i sameiet. I den forbindelse så kan det nevnes at:

- Oppdatere porten med mobilnummer på nye eiere av P-plass i P-kjelleren, og informere dem om reglene for portåpning
- Informert regelmessig på VIBBO

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.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

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 242 146,-.



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 SE Skafjellgrenda Park.Kjeller.

Lån

SE Skafjellgrenda Park.Kjeller har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 13 i regnskapet.

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.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SKAFJELLGRENDA PARKERINGSKJELLER

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SKAFJELLGRENDA PARKERINGSKJELLER.

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

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 01XV0-PEV6W-P3LKC-FKLS-UE17-TMGM7



SAMEIET SKAFJELLGRENDA PARKERINGSKJELLER ORG.NR. 925 303 151, KUNDENR. 3455

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 074 836	442 350	522 000	924 000
Innbetalinger		0	1 496	0	0
Ladeinntekter EL-bil		21 000	0	0	14 880
Andre inntekter	3	35	636 240	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 095 871	1 080 086	522 000	938 880
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-9 165	-7 050	-7 050	-10 000
Styrehonorar	5	-65 000	-50 000	-50 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-12 911	-5 614	-6 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-41 500	-39 900	-48 000	-52 000
Konsulenthonorar	7	-1 377 161	-1 026 236	-706 000	-56 000
Drift og vedlikehold	8	-899 128	-156 213	-470 000	-170 000
Forsikringer		-26 898	-24 899	-30 000	-35 000
Energi/fyring		-582 203	-50 597	-48 000	-190 000
Andre driftskostnader	9	-1 267 959	-102 904	-20 100	-5 100
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 281 926	-1 463 413	-1 385 150	-615 100
DRIFTSRESULTAT		-3 186 055	-383 327	-863 150	323 780
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	3 143	385	0	0
Finanskostnader	11	-114 850	-17 589	-105 000	-429 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-111 707	-17 204	-105 000	-429 000
ÅRSRESULTAT		-3 297 762	-400 530	-968 150	-105 220
Overføringer:					
Udekket tap		-3 297 762	-400 530		



SAMEIET SKAFJELLGRENDA PARKERINGSKJELLER

ORG.NR. 925 303 151, KUNDENR. 3455

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 458	710
Kundefordringer		0	140
Forskuddsbetalte kostnader		0	1 646
Driftskonto OBOS-banken		294 953	897 410
SUM OMLØPSMIDLER		308 411	899 906
SUM EIENDELER		308 411	899 906
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-3 766 360	-468 599
SUM EGENKAPITAL		-3 766 360	-468 599
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån		4 008 507	1 226 882
SUM LANGSIKTIG GJELD	13	4 008 507	1 226 882
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 871	7 162
Leverandørgjeld		17 011	134 044
Påløpte renter		24 553	417
Påløpte avdrag		7 172	0
Annen kortsiktig gjeld	14	658	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		66 265	141 623
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		308 411	899 906
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Holmestrand, april 2024

Styret i Sameiet Skafjellgrenda Parkeringskjeller

Marianne Østvand/s/

Jan Alvestad/s/

Morten Lindseth/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**

Garasjeleie	539 136
Kapitalinnkalling	453 600
Ekstra kjellerbod	80 000
Strøm motorvarmere	2 100
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 074 836

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Regnskapskorrigeringer	35
SUM ANDRE INNETEKTER	35

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-9 165
SUM PERSONALKOSTNADER	-9 165

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: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 65 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 911.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-1 239 942
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-1 060
Andre konsulentonorarer, Elida AS	-136 159
SUM KONSULENTHONORAR	-1 377 161

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-41 223
Drift/vedlikehold elektro	-451 810
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 006
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-220 348
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-159 307
Kostnader dugnader	-2 435
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-899 128

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-27 615
Andre fremmede tjenester	-1 235 696
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kontorkostnader	-338
Bank- og kortgebyr	-3 319
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 267 959

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 073
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	70
SUM FINANSINTEKTER	3 143

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-87 795
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-26 953
Renter på leverandørgjeld	-102
SUM FINANSKOSTNADER	-114 850

**NOTE: 12****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OBOSBANKEN**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

Rentesats pr. 31.12.23 var 7,8%. Løpetiden 10 år

Opprinnelig 2022

-1 226 882

Lånet økt 2023

-399 490

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

1 626 372

0

OBOSBANKEN

Lånet er et annuitetslån med flytende rente

Rentesats pr. 31.12.23 var 7,2%. Løpetiden 20 år

Opprinnelig 2023

-4 015 679

Nedbetalt i år

7 172

-4 008 507

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-4 008 507

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer

-658

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-658



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING (35704) med polisenummer 1693113. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal.

Oppstår det skade, 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.



VEDTEKTER for Sameiet

Skafjellgrenda Parkeringskjeller
i medhold av lov om eierseksjoner 16. juni 2017

§ 1 NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Skafjellgrenda Parkeringskjeller (heretter «Sameiet» eller «Skafjellgrenda Parkeringskjeller»). Sameiet består av 118 næringsseksjoner (parkeringsplasser og boder) på eiendommen gnr. 414 bnr. 393 i Sande kommune (anleggseiendommen) i henhold til tinglyst seksjoneringsbegjæring.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 414, bnr. 393 i Sande kommune (anleggseiendommen), med fellesanlegg av enhver art. Bruksenhetene kan bare benyttes til parkering, boder og teknisk rom. En seksjons formål kan kun endres dersom det vedtas i sameiermøtet med 2/3 flertall, og eieren av den aktuelle seksjon har gitt sin tilslutning til formålsendringen. Det er en forutsetning for å endre formålet at det nye formålet ikke er i strid med offentlige vedtak eller bestemmelser.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Hver seksjonseier har en sameieandel i eiendommen med tilknyttet enerett til bruk av den (de) bruksenhet(er) vedkommende sameier har grunnbokshjemmel til. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

De enkelte bruksenheter består av en hoveddel samt eventuelt en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en avgrenset del av bebyggelsen på eiendommen. Tilleggsdelene omfatter eventuelt boder. Inndelingen i hoveddeler og tilleggsdeler, samt sameiebrøkens størrelse, fremgår av seksjoneringen.

I garasjeanlegg/anleggseiendom gnr. 414 bnr. 393 er det etablert parkeringsplasser og boder som egne seksjoner eller som tilleggsdeler. Til hver boligseksjon på eiendommen gnr. 414 bnr. 377 (Skafjellgrenda Boligsameiet 3) medfølger en parkeringsplass og en bod beliggende i garasjeanlegget i anleggseiendommen. Til hver boligseksjon på eiendommen gnr. 414 bnr. 376 (Boligsameiet Skafjellgrenda 2) medfølger en parkeringsplass beliggende i garasjeanlegget i anleggseiendommen Disse garasjeplassene og bodene er overskjøtet samtidig med boligseksjonene. Det er omsetningsbegrensning på disse «parkeringsseksjonene» i den forstand at de kun kan selges sammen med boligseksjonene. De seksjonseier som har kjøpt mer enn en parkeringsplass og/eller bod er også bundet av en omsetningsbegrensning på disse ekstra parkeringsseksjonene. Denne omsetningsbegrensningen innebærer at det for den ekstra «parkeringsseksjonen» kun vil være tillatt å omsette den til øvrige sameiere i Skafjellgrenda Boligsameiet 3, med styrets samtykke. Styret er forpliktet til å samtykke hvis kjøper er seksjonseier i dette sameiet.



Hele utbyggingsfeltet skal ses i sammenheng ved oppfyllelsen av de offentligrettslige krav om parkeringsdekning. Overnevnte bestemmelser kan ikke endres av sameiet uten etter skriftlig samtykke fra utbygger eller hans rettsetterfølgere.

Denne eiendommen (gnr. 414 bnr. 393) er seksjonert og er formelt ett eget sameie med egne vedtekter. Det vil være fellesutgifter for denne eiendommen som seksjonseierne i Skafjellgrenda Boligsameiet 3 og Boligsameiet Skafjellgrenda 2 skal betale sin andel av i egenskap av seksjonseier i Sameiet Skafjellgrenda Parkeringskjeller.

Med unntak av de begrensninger som følger av disse vedtekter og av eierseksjonsloven, har seksjonseierne full rettslig rådighet over sine seksjoner.

De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter, er fellesareal. Til fellesarealene hører således blant annet hele bygningskroppen med vegger, tak, etasjeskillere og konstruksjoner for øvrig samt inngangsdører, garasjeport, kjørebane, gangarealer og andre fellesrom og andre innretninger og installasjoner som skal tjene sameiernes felles behov. Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar ved formålet, jf. § 1, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjonene, eller slik at andre brukere hindres i bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Seksjonseierne skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

Seksjonseierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett.

§ 3 FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene fordeles mellom seksjonseierne av garasjeplasser og boder i anleggseiendommen slik:

- Hver parkeringsplass belastes med like stor andel på hver
- Hver bod belastes med like stor andel på hver, dog slik at kostnadsandel pr bod utgjør 25% av kostnadsandel pr parkeringsplass

Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden. Som felleskostnader anses blant annet:

- a) eiendomsforsikring
- b) kostnader til indre og ytre vedlikehold av fellesarealer, samt de arealer som det påligger Sameiet å vedlikeholde
- c) lys/oppvarming/ventilasjon av boder, parkeringsplasser og fellesarealer
- d) kostnader ved forretningsførsel, revisjon og styrehonorarer
- e) drift og vedlikehold av garasjeport



Styret skal påse at alle fellesutgifter blir dekket av Sameiet, slik at det unngås at kreditorer gjør krav gjeldende mot den enkelte seksjonseier for Sameiets forpliktelser.

Den enkelte seksjonseier skal innen den 1. i hver måned forskuddsvis innbetale et å konto beløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene. Beløpets størrelse fastsettes av styret slik at de samlede å konto beløp med rimelig margin dekker de felleskostnader som antas å ville påløpe i løpet av ett år. Eventuelt overskudd skal ikke tilbakebetales, men skal hensyntas ved fastsettelse av å konto beløp for neste periode.

Unnlattelse av å betale fastsatt andel av fellesutgifter anses som mislighold fra seksjonseiers side.

For krav mot en seksjonseier som følger av sameieforholdet, herunder krav om dekning av felleskostnader, har de øvrige seksjonseiere lovbestemt panterett i den aktuelle seksjonseiers seksjon, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet pr. bruksenhet (seksjon) kan ikke overstige et beløp tilsvarende 2 ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet for beslutning om gjennomføring av tvangsdekning.

§ 4 VEDLIKEHOLD - ERSTATNINGSANSVAR

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom og arealer som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

Sameiets vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

Sameiet skal holde innvendige fellesarealer, inkludert bygningskonstruksjonen i anleggseiendommen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseierens vedlikeholdsplikt.

Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene i samsvar med disse bestemmelsene og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv. Seksjonseieren kan i slike tilfeller kreve å få sine nødvendige utgifter dekket. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de øvrige



seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.

Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 5 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte avsetning til vedlikeholdsfond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling av fellesutgiftene.

§ 6 REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Ethvert salg eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til Sameiets forretningsfører med opplysning om hvem som er ny eier/leietaker.

§ 7 STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og inntil 3 (minst 2) andre medlemmer. Det kan også velges inntil to varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og tjenestegjør i to år med mindre kortere eller lengre tjenestetid blir bestemt av årsmøtet som foretar valget. Styrets leder velges særskilt.

I styret skal det være minst en representant fra hvert av styrene i Skafjellgrenda Boligsameiet 3 og i Boligsameiet Skafjellgrenda 2.

Ved valgene anses den eller de kandidater som oppnår flest stemmer som valgt, selv om den enkelte ikke oppnår vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene behøver ikke å være seksjonseiere eller tilhøre noen seksjonseiers husstand.

§ 8 STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av Sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger fattet av årsmøtet. Avgjørelser som kan fattes av et vanlig flertall i årsmøte, kan også fattes av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Sameiets signatur innehas av styreleder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan gi prokura.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere seksjonseierne.



§ 9 OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte det er nødvendig. Ett styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe beslutninger når mer enn halvparten av styremedlemmene er til stede.

Varamedlemmer kan møte i stedet for styremedlemmer. Beslutninger treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10 ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i Sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni måned.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene skriftlig krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst tre dager. Innkallingen skal skje på samme måte som for ordinært årsmøte.

§ 11 SAKER SOM BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- a) behandle styrets årsberetning
- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- c) velge styremedlemmer
- d) behandle vederlag til styret

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

§ 12 MØTELEDELSE OG INNKALLING

Innkalling til årsmøtet skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Styret skal tilstrebe og sende innkalling 14 dager før avholdelse av årsmøtet. Innkallingen skal angi tid og sted for



møtet, samt bestemt angi de saker som skal behandles og siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Dersom et forslag, som etter loven eller vedtektene må besluttes med minst to tredjedels flertall skal kunne behandles, må hovedinnholdet i forslaget være angitt i innkallingen.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller beslutning fattet på årsmøte, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at tingretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

Årsmøte skal ledes av styrelederen med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke være seksjonseier.

§ 13 ÅRSMØTETS BESLUTNING

Alminnelig flertall

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Hver seksjon gir en stemme. Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Kvalifisert flertall – 2/3

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i esl § 20 annet ledd annet punktum.
- f) endring av vedtektene

Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak nevnt i foregående avsnitt fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det



tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

Følgende beslutninger krever samtykke fra de seksjonseiere det gjelder:

- a) at eierne av bestemte seksjoner plikter å holde deler av fellesarealet vedlike
- b) innføring av vedtektsbestemmelser som begrenser den rettslige disposisjonsretten over seksjonen
- c) innføring av vedtektsbestemmelser om en annen fordeling av felleskostnadene enn det som følger av disse vedtekter.

§ 14 OM ÅRSMØTET

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

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

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

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle beslutninger som treffes. Protokollen skal holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 15 REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsføring.

Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.



§ 16 FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, er det styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

En ansettelse av en forretningsfører kan bare skje med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall av stemmene på årsmøtet kan årsmøtet beslutte at en avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 17 MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter i sameieforholdet, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Et slikt salg kan ikke skje uten sammen med den boligseksjonen som garasje/seksjonen/bodseksjonen er knyttet til, med mindre garasje/seksjonen/bodseksjonen utgjør en ekstra parkeringsplass/bod.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt

§ 18 FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter eierseksjonsloven § 39, jf. tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13. Et slikt krav kan ikke skje uten sammen med den boligseksjonen som garasje/seksjonen/bodseksjonen er knyttet til, med mindre garasje/seksjonen/bodseksjonen utgjør en ekstra parkeringsplass/bod.

§ 19 FORSIKRING

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Styret er ansvarlig for at forsikring tegnes og at forsikringspremie betales.

Påkostninger på den enkelte bruksenhet som ikke omfattes av Sameiets fellesforsikring, må den enkelte seksjonseier selv forsikre på betryggende måte.



§ 20 HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTE OG STYRET

På årsmøtet kan ingen delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §38 (salgspålegg) og § 39 (tvangsfraviklelse) som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

På styremøtet kan et styremedlem ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21 ANSVAR UTAD

For seksjonseiernes felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte seksjonseier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 22 SÆRLIGE BESTEMMELSER OM PARKERING FOR SEKSJONSEIERE MED NEDSATT FUNKSJONSEVNE

En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at

- en parkeringsplass som, etter vedtak i plan- og bygningsloven, er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne skal gjøres tilgjengelig for vedkommende
- styret pålegger en seksjonseier uten behov for tilrettelagt parkeringsplass, men som likevel disponerer en slik parkeringsplass, å bytte parkeringsplass med seksjonseier med behov for tilrettelagt parkeringsplass

Denne bytteretten gjelder bare dersom seksjonseier med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet.

Retten til å bruke en tilrettelagt parkeringsplass varer så lenge et dokumentert behov er tilstede.

Som dokumentasjon for vedkommende seksjonseiers nedsatte funksjonsevne kan styret kreve at vedkommende fremlegger

- en legeerklæring som beskriver funksjonsnedsettelsen
- en kommunal parkeringstillatelse for person med nedsatt funksjonsevne

Denne vedtektsbestemmelse kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig er enig, forutsatt at kommunen gir sitt skriftlige samtykke til endringen.



§ 23 LADEPUNKT FOR EL-BIL OG LADBARE HYBRIDER

Når infrastruktur for lading er på plass, og det ikke allerede er lader installert i tilknytning til parkeringsplassen, kan en seksjonseier med samtykke fra styret installere lader for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til parkeringsplassen seksjonen disponerer. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til lader, inngåelse av avtale med driftsselskap, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk.

§ 24 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

§ 25 DIVERSE BESTEMMELSER

Parkeringsplasser og boder i anleggseiendommen kan ikke beholdes av en seksjonseier som flytter ut fra Skafjellgrenda Boligsameiet 3 og fra Boligsameiet Skafjellgrenda 2. Ved salg av en boligseksjon i disse sameiene skal vedkommendes «parkeringsseksjoner» i anleggseiendommen medfølge i salget. Dette gjelder ikke for den ekstra «parkeringsseksjon» dersom den allerede er overdratt til en annen seksjonseier i Skafjellgrenda Boligsameiet 3.

Utleie av parkeringsplasser til andre seksjonseiere i Skafjellgrenda Boligsameiet 3 og i Boligsameiet Skafjellgrenda 2 er tillatt. Utleie skal meldes til styret i Sameiet Skafjellgrenda Parkeringskjeller.

Bytte av parkeringsseksjon er mulig dersom begge parkeringsplassene er langs ytterveggen. Parkeringsseksjoner som har bod tilknyttet kan ikke byttes. De som foretar byttet må selv besørge tinglysning av eierseksjonene. Styret må forhåndsgodkjenne bytting av parkeringsseksjon.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.05.24

Selskapsnummer: 3455 Selskapsnavn: SE Skafjellgrenda Park.Kjeller

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.