



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Mathilde Aske
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 12.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 813 932	1 334 172
Sum inntekter		1 813 932	1 334 172
Kostnader			
Lønnskostnad		118 664	35 000
Annen driftskostnad		1 214 760	1 516 653
Sum kostnader		1 333 424	1 551 653
Driftsresultat		480 508	-217 481
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 320	8 248
Sum finansinntekter		20 320	8 248
Annen finanskostnad		11 387	2 645
Sum finanskostnader		11 387	2 645
Netto finans		8 932	5 603
Ordinært resultat før skattekostnad		489 440	-211 879
Ordinært resultat etter skattekostnad		489 440	-211 879
Årsresultat		489 440	-211 879
Totalresultat		489 440	-211 879
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		489 440	-211 879
Sum overføringer og disponeringer		489 440	-211 879



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
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		74 766	88 557
Sum fordringer		74 906	88 557
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		730 832	189 633
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		730 832	189 633
Sum omløpsmidler		805 737	278 190
SUM EIENDELER		805 737	278 190

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		688 128	
Udekket tap			95 471
Sum opptjent egenkapital		688 128	-95 471
Sum egenkapital		688 128	-95 471
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld			294 159
Sum annen langsiktig gjeld		0	294 159
Sum langsiktig gjeld		0	294 159
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		92 499	70 772
Annen kortsiktig gjeld		25 110	8 730
Sum kortsiktig gjeld		117 609	79 502
Sum gjeld		117 609	373 661
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		805 737	278 190



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 648561

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Mathilde Aske
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 28.08.2021



Organisasjonsnr: 921 198 523
SAMEIET BKV 2

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 813 932	1 334 172
Sum inntekter		1 813 932	1 334 172
Kostnader			
Lønnskostnad		118 664	35 000
Annen driftskostnad		1 214 760	1 516 653
Sum kostnader		1 333 424	1 551 653
Driftsresultat		480 508	-217 481
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		20 320	8 248
Sum finansinntekter		20 320	8 248
Annen finanskostnad		11 387	2 645
Sum finanskostnader		11 387	2 645
Netto finans		8 932	5 603
Ordinært resultat før skattekostnad		489 440	-211 879
Ordinært resultat etter skattekostnad		489 440	-211 879
Årsresultat		489 440	-211 879
Totalresultat		489 440	-211 879
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		489 440	-211 879
Sum overføringer og disponeringer		489 440	-211 879



Organisasjonsnr: 921 198 523
SAMEIET BKV 2

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2020** **2019**

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	74 766	88 557
Sum fordringer	74 906	88 557
Investeringer		
Sum investeringer	0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	730 832	189 633
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	730 832	189 633
Sum omløpsmidler	805 737	278 190
SUM EIENDELER	805 737	278 190

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital		
Innskutt egenkapital		
Annen innskutt egenkapital	0	0
Sum innskutt egenkapital	0	0
Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	688 128	
Udekket tap		95 471



Sum opptjent egenkapital	688 128	-95 471
Sum egenkapital	688 128	-95 471
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld		294 159
Sum annen langsiktig gjeld	0	294 159
Sum langsiktig gjeld	0	294 159
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	92 499	70 772
Annen kortsiktig gjeld	25 110	8 730
Sum kortsiktig gjeld	117 609	79 502
Sum gjeld	117 609	373 661
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	805 737	278 190



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 skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Sameiet Bkv 2

Digitalt årsmøte avholdes 3. juni - 8. juni 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Bkv 2. Avstemningen åpner 3. juni kl. 16:00 og lukker 8. juni kl. 16:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/3298>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Fastsettelse av styrehonorar
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Valg av tillitsvalgte
6. Permanent stenging av deler av passasjen
7. Søknad om innglassing av terrasse
8. Fjerning av hundekroker på veggen ved Ekstra
9. Opprettelse av Velferdskonto

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Bkv 2

Tove Margrethe Dyblie

Arne Martin Huseby

Leif Aage Johansen

Eva Ravnaas

Jon Halvard Tunheim



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Eva Ravnaas og Leif Aage Johansen er valgt.



Sak 3

Fastsettelse av styrehonorar

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Forslaget 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 bereget 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



Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling

Årsrapport og Årsrapport godkjennes, og årets resultat overføres til egenkapital

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. Årsrapport med regnskap 2020 Sameiet BKV 2.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tove Margrethe Dyblie	Weidemanns Gate 5
Styremedlem	Arne Martin Huseby (Overtatt for Aud Hyllseth)	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 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelses.

Generelle opplysninger om Sameiet Bkv 2

Sameiet består av 52 seksjoner.

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 driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Bkv 2 har en ansatt i 20% stilling

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.



STYRETS ARBEID I PERIODEN JUNI 2020 – JUNI 2021

Følgende reflekterer de viktigste punktene for styrets arbeid siden siste Årsmøte i juni 2020.

Bruk av Elektroniske Kommunikasjonskanaler

Styret har besluttet å i hovedsak bruke Vibbo og e-post som kommunikasjonskanaler med eiere, beboere og eksterne leverandører og samarbeidspartnere. E-postadressen til styret er SameietBKV2@styrerommet.no, og eiere og beboere oppfordres til å bruke denne e-postadressen ved henvendelser til styret.

Styret sendte ut et lengre brev til alle beboere før jul 2020 med informasjon om dette.

Oppgradering av Internett og TV pakke

Etter en runde med beboerne ble det besluttet å oppgradere Internett og TV pakken fra Telenor på vegne av hele sameiet slik at standard hastighet gikk opp fra 10 Mbps til standard minimum 70 Mbps. Dette har vært spesielt viktig i et år med COVID 19, pålagt hjemmekontor og mye møter via Zoom, Teams og andre videokonferanseapplikasjoner. Pakken inkluderer også en oppgradering av mulige valg av TV kanaler. Prisen er 69,- NOK per boenhet per måned. Pris for tilsvarende oppgradering for en og en beboer privat ville kostet 309,- NOK per mnd. Siden det åpenbart var et stort behov for større kapasitet på Internett for mange beboere, så var den absolutt rimeligste løsningen å oppgradere for alle. Dette var mulig å gjøre innenfor årets budsjett, og uten å øke husleien (felleskostnadene)

Ansettelse av vaktmester

Fram til den 1. desember 2020 ble vaktmestertjenester levert av Holmestrand utvikling. Styret besluttet i løpet av høsten 2020 at det beste var å ansette en vaktmester på deltid om vi kunne finne en passende kandidat blant eiere/beboere.

Morten Ravnaas ble tilbudt oppdraget med å være vaktmester, og tiltrådte fra og med 1. Desember 2020. Så langt har styret vært svært fornøyd med denne ordningen. Det minnes om at vaktmester har ansvar i forbindelse med garasjen og øvrige fellesarealer, men ikke innenfor den enkelte boenhet. Ansettelse av vaktmester reflekteres i budsjettet ved at det er færre vedlikeholdskostnader, men samtidig økte personalkostander da vaktmester dekker områder som tidligere var innkjøpte tjenester.

Vår vaktmester er både kvalifisert til, og tjenestegjør som Brannvernleder, og bistår styret i arbeidet med HMS.

Morten Ravnaas, og kan nås på mobil **922 41 296**. Vaktmesterstillingen er en deltidsstilling, og hovedoppgaven er nødvendig ettersyn og vedlikehold av Sameiets **FELLES arealer**, i tillegg til rollen som brannvernleder.

Oppfølging av reklamasjon på heis i Langgata 37

Styret har hatt betydelig arbeid med møter og oppfølging av reklamasjon på heisen i Weidemanns gate 7. Leverandør har vært på inspeksjon, og rettet en del av de manglene styret har påpekt. Styret er likevel ikke helt fornøyd da heisen fremdeles gir fra seg «ulyder» ved bruk. Styret følger denne saken tett opp videre.



Oppgradering av vaskeavtale for boligdelens fellesarealer

Det har vært flere klager i løpet av vinteren på renholdet av boligdelens fellesarealer. Etter ny gjennomgang av avtalen med leverandør, kom styret til den konklusjon at den faktisk avsatte tiden til ukentlig vask var for knapp til å kunne levere den standarden på renholdet som Sameiet ønsker. Styret beslutter derfor å fornye avtalen, med ca. 30% tillegg i tid per uke for å få en bedre standard på renholdet.

Endring i styrets sammensetning

Styret medlem Brit Elisabeth Myhre valgte å takke for seg som styremedlem i løpet av høsten 2020. Styrets varamedlem Erik Andres Sørensen har derfor stilt opp i styret i stedet for Brit Myhre siden oktober 2020. Styret takker Brit Myhre for innsatsen, og valgte å bruke noen kroner på en hyggelig gave i form av en blomsteroppsats.

HMS

Styret har laget en HMS-plan med oppfølging, og denne følges opp via Styrerommet. Beboere ble påminnet om sitt eget ansvar i forhold til HMS i brev i desember 2020. Dette er en årlig påminnelse. I tillegg ble det gjennomført brannøvelse i november 2020. Styret har besluttet at det skal gjennomføres minimum 1 brannøvelse i løpet av året, men gjerne 2. En på høsten og en på våren. Brannøvelsen nå i vår er foreløpig utsatt på grunn av COVID 19 restriksjoner da vi ønsker å unngå at mange samles samtidig selv om det vil bli utenfor bygget.

I forbindelse med HMS arbeidet har styret også tatt tak i relevante serviceavtaler for å sikre forsvarlig service og ettersyn på vårt brannvernutstyr. Dette arbeidet vil fortsette da det viser seg at det er en del avtaler som ikke er korrekte i forhold til vår Bygningsmasse og de avtalene vi har behov for.

Inn under sikkerhet hører også sikring av tilgang til bygget. Spesielt er det viktig å sikre at ikke uvedkommende får tilgang til våre fellesarealer, og driver med aktivitet som kan være til fare eller sjenanse for øvrige beboere. Det har vært forøkt å bytte kode på inngangsdøren (gjelder Weidemann gate 5), uten at dette medførte noen reduksjon i antallet uvedkommende som tok seg inn i bygget, og valgte å ha tilhold på taket. Styret har derfor stengt anledningen til å bruke kode i Weidemanns gate 5, og oppfordrer alle til å ta med seg nøkkel når de skal ut.

Bestilling av nye Systemnøkler

Styret har nå overtatt mulighet til å rekvirere nye systemnøkler fra Låssenteret. De som har behov for ny nøkkel eller flere nøkler må sende en bestilling til styret på e-post. SameietBKV2@styrerommet.no NB! Det er kun seksjonseiere som kan bestille nøkler. Leietakere må varsle seksjonseier først om de har behov for nye nøkler. Styret rekvirerer nøkkel på vegne av eiere. Nøklene blir da sendt rekommandert til seksjonseier, og faktura bli sendt til eier direkte fra Låssenteret.

Oppfølging av Ventilasjonsanlegget

Styret har gjennomført 3.partskontroll på ventilasjonsanlegget, og har mottatt en endelig rapport. Det viser seg at støv i kanalene er over tillatte tålegrenser, og konsulent også foreslått tiltak for å minske muligheten for lukt smitte av matlukt, røyk og andre ubehagelige lukter fra leilighet til leilighet.

Sammensetningen av støvet som er målt i ventilasjonskanalene kanalene er analysert av Mycoteam som er spesialister på slike analyser. På grunnlag av målt bygge støv, inkludert



betongstøv over tillatte tålegrenser, så har styret reklamert til utbygger, som da tar dette videre til relevante leverandører.

Utfordringen med Bygge støv i kanalene gjelder Weidemanns gate 5. Stikkprøvekontroll av kanalene i Langgata 37 viser at disse ikke inneholder bygge støv utover tålegrensene.

I forbindelse med 3. parts kontroll ble det av konsulent påpekt at brannplan for gjennomføringer av kanaler ikke ser ut til å være fulgt på enkelte punkter. Reklamasjon på dette vil ses i sammenheng med neste punkt. Tredjeparts gjennomgang av bygningsmassen.

Tredjeparts gjennomgang av Bygningsmassen

Styret har engasjert ekstern konsulent for en grundig gjennomgang av hele bygningsmassen. Dette er for å sikre at styret oppdager eventuelle feil og mangler og kan reklamere til utbygger før den 3. årlige leverandørgarantien går ut.

Økonomi og kontroll av bilag

Styret har arbeidet metodisk for å skaffe en så god oversikt som mulig over Sameiets faktiske kostnader. Det er i løpet av perioden oppdaget flere feilfakturerte fakturaer fra ulike leverandører, og styret har nå tatt tak for å rydde ordentlig opp de ulike serviceavtaler Sameiet har med ulike leverandører – blant annet nødvendige avtaler for ettersyn at Brannvern.

Sameiet har nå en solid økonomi, med et godt positivt resultat for 2020, og tilstrekkelig god arbeidskapital og likviditet til å møte uforutsette utfordringer.

Oppgradering av postkasseskilt

Det har over tid vært en del papirlapper i stedet for skilt på postkassene. Styret valgte å ta tak i dette, og bestilte nye postkasseskilt til alle seksjonene med seksjonseiers/beboers navn og nummer på boenheten ifølge kartverket.

Postkasseskiltene ble bestilt hos Gjerts Marked i Holmestrand som har en mal som passer våre postkasser.

NB! Ved utleie og innflytting av nye beboere, så må seksjonseier selv besørge nytt postkasseskilt som kan bestilles hos Gjerts Marked i Holmestrand

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettviseende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 1 813 933,-.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 1 333 423,-.



Til orientering er styret blitt gjort oppmerksom på at sameiet har blitt feilfakturert kostnader i tilknytning til service på brannvernutstyr. Styret har tatt tak i saken og søke regress for de beløpene som er for mye innbetalt.

Resultat

Årets resultat på kr 489 440,- fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 688 128,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Konsulentonorarer

Kostandene er avsatt til å kjøpe inn 3. parts evaluering av ventilasjonsanlegget og bygningsmassen. Skulle det være forhold som gir grunnlag for reklamasjon, så vi styret søke å få refundert hele eller deler av disse kostandene.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 210 000,- til å dekke sameiets service- og vedlikeholdskostnader. Tidligere år har vaktmestertjenestene vært dekket under budsjettposten Drift og Vedlikehold, da dette har vært innkjøpte tjenester. Sameiet har nå ansatt en vaktmester på deltid, slik at en del av drift og vedlikeholdskostnadene nå dekkes over personalkostander til vaktmester. Postene for drift og vedlikehold har derfor gått betydelig ned, mens posten for personalkostander har gått opp.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med kr 350 000,- i energikostnader for 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 5 118,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Bkv 2.

Lån

Sameiet Bkv 2 har ingen lån.



Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto 0,00 % p.a

Sparekonto 0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

REVISORS BERETNING ETTERSENDES I SEPARAT E-POST



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 792 840	1 329 638	1 793 000	1 792 000
Avgiftspliktige inntekter		0	0	12 500	0
Andre inntekter	3	21 093	4 534	0	60 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 813 933	1 334 172	1 805 500	1 852 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 664	0	-7 332	-150 000
Styrehonorar	5	-104 000	-35 000	-52 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-20 625	-20 625	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-127 500	-89 488	-127 500	-130 500
Konsulenthonorar	7	-72 589	-4 688	-5 000	-75 000
Drift og vedlikehold	8	-101 824	-462 458	-476 750	-210 000
Forsikringer		-149 390	-97 254	-140 000	-155 000
Kommunale avgifter	9	-41 046	-57 071	-55 000	-50 000
Energi/fyring		-256 501	-388 779	-406 875	-350 000
TV-anlegg/bredbånd		-190 629	-238 164	-249 000	-299 000
Andre driftskostnader	10	-254 655	-158 127	-125 750	-163 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 333 423	-1 551 653	-1 653 207	-1 700 500
DRIFTSRESULTAT		480 508	-217 481	152 293	151 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	20 320	8 248	0	0
Finanskostnader	12	-11 387	-2 645	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		8 932	5 603	0	0
ÅRSRESULTAT		489 440	-211 879	152 293	151 500
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		489 440			
Fra opptjent egenkapital			-116 408		
Udekket tap			-95 471		



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

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		2 328	5 107
Kundefordringer		140	0
Forskuddsbetalte kostnader		72 438	0
Andre kortsiktige fordringer		0	83 450
Driftskonto OBOS-banken		435 763	0
Sparekonto OBOS-banken		295 069	0
Innestående i andre banker		0	189 633
SUM OMLØPSMIDLER		805 737	278 190
SUM EIENDELER		805 737	278 190
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	13	688 128	0
Udekket tap		0	-95 471
SUM EGENKAPITAL		688 128	-95 471
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld		0	294 159
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	294 159
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		25 110	8 730
Leverandørgjeld		92 499	70 772
SUM KORTSIKTIG GJELD		117 609	79 502
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		805 737	278 190
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Holmestrand, 11.mai 2021

Styret i Sameiet Bkv 2
Tove Margrethe Dyblie /s/
Styrets leder

Arne Martin Huseby /s/ Leif Aage Johansen /s/
Eva Ravnaas /s/ Jon Halvard Tunheim /s/

**NOTE: 1****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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader bolig	1 201 992
Felleskostnader næring	446 844
Kabel-tv	84 280
Garasje	59 724
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 792 840

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Korrigeringer på reskonro	140
Viderefakturerte fakturaer	20 953
SUM ANDRE INNTEKTER	21 093

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 664
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 664

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. Lønnsutbetaling til Vaktmester startet fra 1. januar 2021.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 104 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 20 625.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-20 719
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-24 495
Andre konsulentonorarer	-27 375
SUM KONSULENTHONORAR	-72 589

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-5 569
Drift/vedlikehold heisanlegg	-50 723
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 492
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 063
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 977
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-101 824

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-41 046
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-41 046

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 781
Vaktmestertjenester	-165 925
Renhold ved firmaer	-80 126
Andre fremmede tjenester	-357
Trykksaker	-521
Porto	-941
Bank- og kortgebyr	-3 004
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-254 655

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	75
Renter bank	910
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	609
Kundeutbytte fra Gjensidige	18 634
Andre renteinntekter	92
SUM FINANSINTEKTER	20 320

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

OBOS-banken	-7
Renter på leverandørgjeld	-11 380
SUM FINANSKOSTNADER	-11 387

NOTE: 13**OPPTJENT EGENKAPITAL**

	IB 01.01.20	Vedlikeholdsf.	Res.2020	UB 31.12.20
Bolig	-58 361	294 159	383 875	619 673
Næring	-32 374		67 169	34 795
Garasje	-4 735	-	38 396	33 661
Sum	-95 471	294 159	489 440	688 128
SUM OPPTJENT EGENKAPITAL				688 128



Resultatregnskap 2020 – pr. avdeling

BO3298 = Boligseksjoner

NÆ3298= Næringsseksjoner

GA3298= Garasjeanlegg

RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2020

Telest	BO3298	NÆ3298	GA3298	Sum
DRIFTSINNETEKTER:				
INNKR. FELLESKOSTN.	1 296 272	446 844	59 724	1 792 840
ANDRE INNETEKTER	13 581	7 512	0	21 093
SUM DRIFTSINNETEKTER	1 299 853	454 356	59 724	1 813 933
DRIFTSKOSTNADER:				
PERSONALKOSTNADER	-9 403	-5 261	0	-14 664
STYREHONORAR	-66 685	-37 315	0	-104 000
REVISJONSHONORAR	-13 231	-7 394	0	-20 625
FORR.FØRERHONORAR	-81 791	-45 709	0	-127 500
KONSULENTHONORAR	-44 562	-28 027	0	-72 589
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-56 664	-38 183	-6 977	-101 824
FORSIKRINGER	-95 835	-53 555	0	-149 390
KOMMUNALE AVGIFTER	-26 332	-14 714	0	-41 046
ENERGI / FYRING	-156 575	-86 880	-14 047	-256 501
KABEL- / TV-ANLEGG	-190 629	0	0	-190 629
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-181 416	-73 240	0	-254 655
SUM DRIFTSKOSTNADER	-922 123	-390 278	-21 024	-1 333 424
DRIFTSRESULTAT:	377 730	64 078	38 700	480 508
FINANSINNETEKT/KOSTNAD				
FINANSINNETEKTER	13 257	7 063	0	20 320
FINANSKOSTNADER	-7 112	-3 972	-304	-11 387
RES. FINANSINNT/KOSTN.	6 145	3 091	-304	8 932
RESULTAT	383 875	67 169	38 396	489 440



Annen informasjon om sameiet

Kontaktinformasjon styret

Styret har etablert elektronisk kommunikasjon, og oppfordrer alle seksjonseiere og beboere til å bruk Vibbo, eller sende e-pst til styrets e-postkasse:

SameietBKV2@styrerommet.no

Ved hastesaker eller saker av sensitiv karakter kan seksjonseiere og beboere ringe til styrets leder Tove M. Dyblie på telefon 90910890.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. 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 i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester har adresse Langgata 37, og kan kontaktes på arbeidstid.

Parkering

Sameiet har ingen parkeringsplasser som kan leies ut i Sameiets regi. De 32 garasjeplassene som er tilgjengelige i garasjeanlegget er alle eid av ulike seksjonseiere. Styret oppfordrer de som ønsker å leie ut sin garasjeplass til å annonsere dette på Vibbo.

Det er laget et eget regnskap for garasjen, slik at kun de med garasjeplass betaler for felleskostnader fro drift av garasjeanlegget. Avdelings regnskapet for 2020 for garasjen reflekterer ikke 100% de faktiske kostandene ved å drifte garasjeanlegget. Styret vil derfor utarbeide et forslag til fordelingsnøkkel for kostnader tilhørende garasjen, inkludert andel kostander til vaktmesterstilling. Det forventes ikke at dette vil medfører noen endringer i felleskostnadene total telt, eller for hver enkelt eier av garasjeplass.

Nøkler/skilt

- Nøkler kan bestilles hos styret på e-post SameietBKV2@styrerommet.no Nøkler vil bli sendt rekommandert direkte til eier fra Låssenteret med rekommandert post. Fakturaer vil bli sendt direkte fra leverandør til eier på e-post.
- Endringer på ringetablå varsles til Vaktmester som utfører endringen.
- Skilt til postkasse bestilles hos Gjerts Marked, 3080 Holmestrand. Skilt skal ha beboers navn, og nummer på boenhet i tråd med kartverkets nummerering. Gjerts marked har den malen som Sameiet BKV2 bruker for å få ens postkasseskilt

Ladestrøm i garasjeanlegget



For de seksjonseiere som har investert i og installert ladestasjon vil det bli utarbeidet en egen avregning for bruk av ladestrøm 2 ganger i året. En gang i juni og en gang i desember. Styret har tilgang til Zaptec som viser hvor mye som er ladet på hver enkelt ladestasjon. Dette sikrer at alle vil få viderefakturert regning for faktisk forbruk. For å dekke inn kostander til linje og fastavgifter samt kostander for å viderefakturere er prisen 2020 og 2021 satt til 2,50,- nok per Kwh. I forbindelse med overgangen til å benytte OBOS som forretningsfører så skjedde det en glipp som gjør at det ikke er viderefakturert for lading i 2020. Dette vil bli rettet på i forbindelse med utsending av faktura for ladestrøm for første halvår 2021. Prisen for lading vil heretter bli vurdert årlig, og vil opp- eller nedjusteres avhengig av de faktiske kostandene per Kwh foregående år.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 8111524. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

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 kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



STYREHONORAR FOR 2020/2021

I budsjettet er det foreslått et styrehonorar på 110.000, - NOK til fordeling til styret. Honoraret er basert på et gjengs honorar per boligseksjon på 1.500, - NOK + et tillegg for næringsarealene som utgjør ca. 33%.

Forslag til vedtak

Det bevilges 110.000, - Nok til styrehonorar for styreperioden 2020/2021.

VALG AV STYRE

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Arne Martin Huseby, Langgata 37, 3080 Holmestrand

Jon Tunheim, Representant for eier av Næringsseksjonene

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Tove Margrethe Dyblie (styreleder), Weidemanns gate 5, 3080 Holmestrand

Leif Johansen, (styremedlem), Weidemanns gate 5, 3080 Holmestrand

Eva Ravnaas, (styremedlem), Langgata 37, 3080 Holmestrand

B. Varamedlem til styret er valgt til 2022:

Erik Sørensen, Liveien 206, Larvik

C. Valgkomiteen er valgt til 2022 og består av:

Bjørn Borge, Weidemanns gate 5, 3080 Holmestrand

Harald Haugland, Weidemanns gate 5, 3080 Holmestrand

Hans Ole Torsrud, Langgata 37, 3080 Holmestrand

INNMELDTE SAKER TIL ÅRSMØTET

Sak A – Søknad om innglassing av deler av privat terrasse parsell i Langgata 37

Wenke Skjærve og Leif Melbye, eiere av seksjon 4. boenhet Ho304 i Langgata 37 ønsker å kunne glasse inn deler av terrassen utenfor

Styrets Innstilling

Styret anbefaler at søknad innvilges fra sameiets side

Forslag til vedtak:

Det gis tillatelse til innglassing av privat terrasse i samme utførelse som tilbud innhentet fra Nord Pett Glass AS. Se Vedlagte tegninger og tilbud for detaljer.

Fremtidig vedlikehold og uforutsette kostander knyttet til innglassingen må seksjonseier selv bekoste. Sameiet kan ikke ta noe ansvar for hverken vedlikehold, eller uforutsette problemer og følgekostnader i tilknytning til dette. Leverandør og seksjonseier må stå som garantister på at de tar ansvar for enhver ulempe eller følgekostnader dette måtte medføre på selve bygget eller for naboer. Da dette arealet ligger ut mot fellesterassen er det viktig at arbeidet utføres på et tidspunkt, og på en slik måte at det ikke er til sjenanse eller ulempe for beboere som ønsker å benytte fellesterassen uforstyrret. Det forutsetts videre at det foreligger profesjonelle fasadetegninger som oversendes styret i Sameiet, og at saken behandles som en byggesak hos Holmestrand kommune som tar stilling til hvordan helhet og fasade blir seende ut med en innglassing ut mot fellesterassen.

Sak B – Opprettelse av konto og budsjett for Velferdskostander

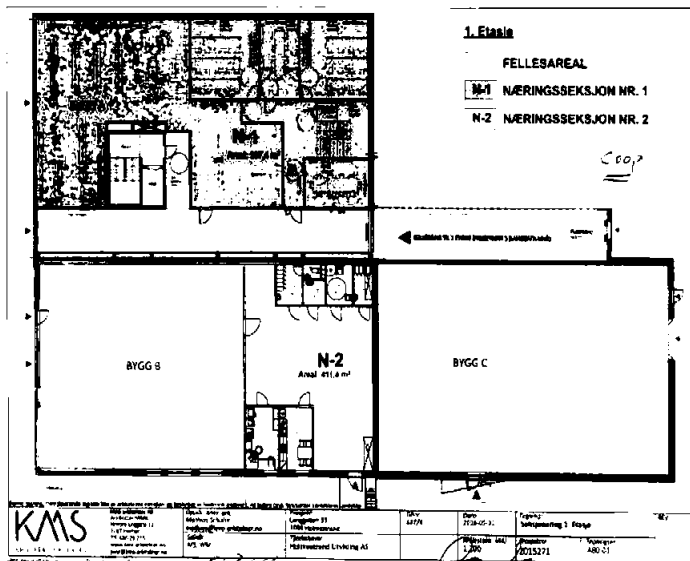
Styret foreslår for Årsmøtet at det opprettes en egen Velferdskonto i budsjettet, og at det årlig avsettes et beløp til å dekke kostnader i forbindelse med dugnad og sosiale sammenkomster utover Årsmøtet. Tanken er å bruke litt ressurser på vårt sosiale miljø og godt naboskap. For 2021 er det foreslått et budsjett til dette på 20.000, - Nok som skal gå til å lage en hyggelig samling for alle gode naboer på fellesterassen når situasjons rundt COVID 19 tillater dette.

Forslag til Vedtak

Det opprettes en konto for Velferdskostander i budsjettet som skal gå til dugnader og sosiale sammenkomster fro å ivareta et godt sosialt miljø og godt naboskap. Det avsettes 20.000, - NOK til dette for 2021.

Sak C – Permanent stengning av passasjen

En av seksjonseierne har kommet med forslag om permanent stenging av deler av passasjen. Passasjen er en del av fellesarealene som tilhører Sameiet Bkv2. En permanent stengning av passasjen vil medføre at det ikke lenger er gjennomgang fra Langgata til Strandpromenaden.



Styrets kommentar

Bruken av fellesarealet kan vi bestemme over med 50% flertall. Det er anledning til å stenge gjennomgangen om vi ønsker så lenge det ikke hindrer ferdsel til de som har tilhold i bygget. Etter avtale så er det per i dag Holmestrand Utvikling som er ansvarlig for renhold og vedlikehold av passasjen. En stenging av passasjen vil derfor ikke gi noen kostnadmessig gevinst eller tap.

Styrets Innstilling

Styrets innstilling: Styret anbefaler ikke stenging av Passasjen, men anbefaler at muligheten holdes åpen.

Forslag til vedtak fra forslagstiller

De deler av passasjen som kan stenges uten å hindre ferdsel til boliger og Næringslokaler stenges permanent.



Sak D – Fjerning av hundekroker utenfor Ekstra

Styret har mottatt klage på hundekroker på veggen utenfor hos Ekstra. Den omtalte veggen tilhører Sameiet Bkv2. En av seksjonseierne føler seg plaget av hundeglam, når hunder bindes fast og eieren går på butikken, eller andre ærender i sentrum. Plaget seksjonseier ønsker at krokene fjernes. Styret vurderer at dette bør håndteres av årsmøtet. Forslag til vedtak på årsmøtet blir i tråd med forslag til vedtak fra seksjonseier som har meldt inn klagen.

Styrets innstilling

Her må ulemper og fordeler veies opp hverandre, og styret overlater til årsmøtet å beslutte om disse korkene skal fjernes.

Forslag til vedtak fra Forslagsstiller

Krokene på bygningskroppen ved Ekstra fjernes.



Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Kandidatene er foreslått av valgkomiteen bestående av:

- Bjørn Borge, Weidemanns gate 5

Innstilling

Arne Martin Huseby og Jon Tunheim velges til styremedlemmer for 2 år.

Roller og kandidater

Valg av 2 Styremedlem Velges for 2 år

Arne Martin Huseby

Arne Martin Huseby er innstilt av valgkomiteen

Jon Tunheim

Kandidaten er innstilt av valgkomiteen



Sak 6

Permanent stenging av deler av passasjen

Forslag fremmet av: Bjørn Borge og Brit E Myhre, seksjon 38

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Passasjen/gjennomgagen mellom Langata og Strandpromenaden tilhører fellesarealet til BKV2. Etter avtale har Holmestrand Utvikling overtatt ansvar for rengjøring og vedlikehold av arealet. Enkelte føler seg likevel plaget av rot og søppel. Det er derfor kommet inn et forslag om at deler av passasjen stenges permanent. Styrets kommentar: Bruken av fellesarealet kan vi bestemme over med 50% flertall. Det er anledning til å stenge passasjen om vi ønsker så lenge det ikke hindrer ferdsel til de som har tilhold i bygget. En stenging ville kunne medføre kostander til konstruksjon. Forslaget til vedtak fra forslagstiller er at passasjen stenges.

Styrets innstilling

Styret anbefaler ikke stenging av Passasjen, men anbefaler at muligheten holdes åpen.

Forslag til vedtak

Deler av passasjen stenges permanent.



Sak 7

Søknad om innglassing av terrasse

Forslag fremmet av: Leif Melbye

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styret har motatt søknad fra en av seksjonseierne i Langata 37 om å få bygge en innglassing på sin terrasse. Dette bør behandles av årsmøtet, og styret bør gi sin innstilling til årsmøtet. Se vedlagte søknad.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at søknaden fra Leif Melbye om innglassing av terrasse innvilges. Det forutsettes alle alle kostnader bæres av seksjonseier, og at vedlikehold og risiko for følgeskader av en hver art bæres av seksjonseier.

Forslag til vedtak

Søknad om innglassing av terrasse i følge søknad fra Leif Melbye godkjennes. Det forutsettes alle alle kostnader bæres av seksjonseier, og at vedlikehold og risiko for følgeskader av en hver art bæres av seksjonseier.

Vedlegg

1. Søknad om Innglassing -Langgaten 37 søknad Bkv2 (3).docx



Sak 8

Fjerning av hundekroker på veggen ved Ekstra

Forslag fremmet av: Bjørn Borge seksjon 38

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Det er kommet inn klage på hundekroker på veggen utenfor hos Ekstra. En av seksjonseierne føler seg plaget av hundeglam, og ønsker at krokene fjernes slik at hundeiere ikke kan binde hundene sine der mens de er på butikken eller andre ærender i sentrum. Styret vurderer at dette bør håndteres av årsmøtet. Styret har konferert med politiet an gående Sameiets ansvar i saken. - ref. tidligere oppslag på Vibbo. Etter Hundelovens paragraf 5 er det ikke tillatt å gå fra bundet hund på et offentlig sted, men dette er ene og alene hundeiernes ansvar, og ikke Sameiets ansvar. Krokene kan derfor bli værende uten at Sameiet løper noen risiko for ansvar. Vurderingen blir da om hundekrokene medfører vesentlig ulempe for beboere i Sameiet. Forslag til vedtak på årsmøtet blir i tråd med forslag til vedtak fra seksjoneier som har meldt inn klagen.

Styrets innstilling

Her må ulemper og foredelel veies opp hverandre , og styret overlater til årsmøtet å beslutte om disse korskene skal fjernes.

Forslag til vedtak

Hundekrokene på veggen ved Ekstra fjernes



Sak 9

Opprettelse av Velferdskonto

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

I tillegg til å ivareta økonomi og bygningsmassen, så mener styret det ville vært trivelig med en budsjettpost for å ivareta det sosiale miljøet i sameiet. Det foreslås derfor en årlig budsjettpost på 20.000 NOK som kan brukes til å arrangere dugnader og andre sammenkomster med enkel servering. Dette kommer i tillegg til kostanden for et fysisk årsmøte. Styret ber OBOS om å finne en passende budsjettpost for dette, og vi foreslå at dette legges til i styret forslag til Budsjett for 2021. Forslaget presenteres særskilt og stemmes over på Årsmøtet. Forslagte vil ikke medføre noen økning i fellekostander for den enklete seksjonseier.

Styrets innstilling

Styret foreslår for årsmøtet at det legges inn en fast budsjettpost i budsjettet på 20.000 NOK årlig som kan gå til dugnader og sosiale sammenkomster for å bygge godt naboskap.

Forslag til vedtak

Det legges inn en fast budsjettpost i budsjettet på 20.000 NOK årlig som kan gå til dugnader og sosiale sammenkomster for å bygge godt naboskap. Det opprettes en egen velferdskonto i kontoplanen.



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



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.



BDO AS
Ramdalveien 6
Postboks 269 Sentrum
3101 Tønsberg

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Bkv 2

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Bkv 2.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 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>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Dag Georg Øhre
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo DokumentID: IDVY5-JX7MX-ZTZLH-Q4B66-6PECCO-185WS



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."

Dag Georg Øhre

Partner

På vegne av: BDO AS

Serienummer: 9578-5997-4-268663

IP: 188.95.xxx.xxx

2021-08-09 09:57:29Z



Penneo Dokumentnøkkel: TDVY5-JX7NX-ZTZLH-Q4B66-6PECO-18SWS

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

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

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

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

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