



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1595

Skårerbyen 2 Sameie

Velkommen til årsmøte i Skårerbyen 2 Sameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 10. april kl. 09:00 og lukker 13. april kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1595>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Innkalling årsmøte 2024

De som ønsker å levere stemmeseddel på epost eller papir må ha levert dette innen fristen 13. april kl. 12.00.

Epost til skarerbyen2-pluss@styrerrommet.no.

Fysisk i postkassen til styreleder Lars Langøy, Rådmann Paulsens gate 42.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap 2023.
5. Fastsettelse av honorar til styret
6. Fastsettelse av ekstraordinært honorar til styret
7. Valg av tillitsvalgte
8. Husordensregler, endring
9. Vedtekter, endring

Med vennlig hilsen,

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

Styreleder er møteleder.

Forslag til vedtak

Lars Langøy er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Trond Gylder og Hilde Kjensbekk Roland.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Styrets innstilling

Møteinnkallingen godkjennes.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap 2023.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat, overskudd Kr 2 244 253 overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1595 Skårerbyen 2 Sameie - årsrapport 2023 3.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorar til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret for 2023 foreslås satt til kr 372 000,-.

Styret har lagt seg på en sum på kr. 1544,- per bolig, dette er under gjennomsnittet på kr. 1820,- per bolig iht tall fra OBOS.

For styrets arbeid henvises til årsberetningen.

Styrets innstilling

Årsmøtet vedtar godtgjørelsen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 372 000,-.

Sak 6

Fastsettelse av ekstraordinært honorar til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Pga ekstra stor arbeidsbelastning på styret med oppfølging avtaler, møter, befaringer, økonom etc. ved oppstart av nytt sameie foreslås det et ekstraordinært honorar på kr. 50 000,-.

For styrets arbeid henvises også til årsberetningen.

Honoraret fordeles av styret.

Forslag til vedtak

Ekstraordinært honorar for 2023 godkjennes.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Det forventes at styremedlemmene er villig til å delta på ca. 12-14 styremøter årlig

Innstilling

Styret anbefaler å opprettholde kontinuiteten i sammensetningen av styret for 2024 med tanke på pågående kontraktforhandlinger og prosesser som det nåværende styret har inngående kjennskap til og som må fullføres. Denne innstillingen sikrer en sømløs overgang og kontinuitet i behandlingen av pågående saker.

Derfor anbefales gjenvalg av Lars Langøy som leder, samt fortsatt deltakelse av Mette Løkken og Nils Gustav Roland som faste representanter i styret.

Styret mener det er viktig at kvinneandelen opprettholdes og at mangfoldet blant sameierne er representert og har følgende innstilling:

Styreleder Lars Langøy 2 år.

Styremedlem Mette Løkken-Gylder 2 år.

Styremedlem Nils Gustav Roland 2 år.

Styremedlem Ebba Parelus 1 år.

Styremedlem Moamel Ali Mohammed Al-Hsainawi 1 år.

Varamedlem Borger Løfsgård 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lars Langøy

Hei

Jeg er nåværende styreleder Skårerbyen Pluss, og har vært det siden oppstart.

Jeg melder meg som fortsatt kandidat til styreleder vervet. Jeg vil delta i styret fordi jeg synes det er spennende og interessant å være med på å starte opp og forme et nytt Sameie.

Jeg har i løpet av de tresiste årene i leilighet her i Skårerbyen, og i styret, opparbeidet meg en del erfaringer med hvordan det er å bo i ett nytt sameie, og hvilke behov som finnes, og ikke minst hvor mye tid et slikt verv tar. Jeg er ellers en ganske omgjengelig person som kan samarbeide med de fleste, men har også egne meninger og liker å ha ting "på stell".

Jeg jobber til daglig med drift og vedlikehold av bygninger og tekniske anlegg, og har mye å bidra med på dette området.

Jeg jeg er godt kjent med Selvaags Viscenario og OBOS sine systemer VIBBO og Styrerommet.

Godt valg. Hilsen Lars

Valg av 2 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- **Bengt Gerhardsen**

Fordi jeg vil at vi skal ha et godt sameie som alle trives i og jeg er en person som liker å jobbe for å få til dette. Jeg ønsker også å få til diverse sosiale ting for beboerne som f.eks gruppetrening o.l, noe som jeg mener er viktig både fysisk og psykisk, og så blir man bedre kjent med naboene

- **Borger Løfsgaard**

Jeg er 65 år, utdannet ingeniør og har jobbet mange år som mellomleder. Jeg har for endel år siden vært styremedlem i et nystartet borettslag, har vært styreleder i Lørenskog håndballklubb, et bryggelag og i privat barnehage. Videre er jeg aktiv i Bryn Rotary klubb i Oslo.

Jeg har noe byggteknisk kunnskap og selv tegnet og bygd påbygg på hytta.

- **Helge Vinorum**

Lang erfaring som medlem og styreleder i flere firmaer og i frivillige organisasjoner.

- **Mette Løkken-Gylder**

Jeg har vært medlem av styret nå i ett år og hatt ansvaret for økonomi. Det har vært interessant, lærerikt, arbeidskrevende og morsomt. Jeg tar gjerne gjenvalg for en ny periode på 2 år, da styrevervet har gitt meg mye og jeg er klar for å fortsette å ivareta beboernes midler på en best mulig måte. Det er lagt ned mye jobb i oppstarten og læringskurven har vært bratt og interessant. Jeg er en person som liker å ha kontroll og brenner for god økonomistyring, ryddighet og et transparent og åpent sameie.

Jeg har jobbet med regnskap i hele mitt yrkesaktive liv, og de siste år som fince controller. Privat har jeg vært styremedlem i flere perioder i Lørenskog Ishockey klubb og Ishockey kretsen. Har også vært tillitsvalgt i kontrollkomite i forbund og klubb, samt revisor i krets.

Føler stort engasjement og har fortsatt energi og lyst til å gjøre en best mulig jobb for vårt fantastiske sameie.

- **Morten Granhaug**

Jobber til daglig med eiendom, utleie og forvaltning av leiligheter og bygårder i Oslo og Akershus.

Har jobbet profesjonelt som styreleder i sameieselskaper siden 2012.

Er opptatt av totalmiljøet i Skårerbyen, og har etter hvert opparbeidet god kommunikasjon med ulike etater i Lørenskog kommune, da jeg er styreleder i Skårerbyen 1 og Skårerbyen 3 Sameie med henholdsvis 248 og 189 seksjoner.

Ønsker alle et godt valg

- **Nils Gustav Roland**

Erfaring: Med ett års erfaring som styremedlem har jeg fått inngående kjennskap til sameiets drift og utfordringer, noe som gjør meg godt rustet til å fortsette å representere sameiet.

Dedikasjon: Jeg er sterkt dedikert til å sikre sameiets beste interesser og arbeide for å skape et trivelig og velfungerende bomiljø for alle beboerne.

Kunnskap og kompetanse: Med min bakgrunn og kunnskap som jeg nå har opparbeidet meg innenfor styrearbeid og sameiedrift, kan jeg bidra med verdifull innsikt og kompetanse til styrearbeidet.

Engasjement: Jeg er motivert og engasjert i å fortsette å gjøre en forskjell for sameiet og dets beboere. Jeg vil fortsette å jobbe hardt for å løse eventuelle utfordringer og bidra til positiv utvikling.

Åpenhet og samarbeid: Jeg verdsetter åpen kommunikasjon og samarbeid, og vil jobbe for å sikre at alle beboernes stemmer blir hørt og at beslutninger blir tatt på en rettferdig og transparent måte.

Samlet sett mener jeg at min erfaring, dedikasjon og engasjement gjør meg til en god kandidat for å fortsette som styremedlem i sameiet.

Valg av 2 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- **Bengt Gerhardsen**

Fordi jeg vil at vi skal ha et godt sameie som alle trives i og jeg er en person som liker å jobbe for å få til dette. Jeg ønsker også å få til diverse sosiale ting for beboerne som f.eks gruppetrening o.l, noe som jeg mener er viktig både fysisk og psykisk, og så blir man bedre kjent med naboene

- **Borger Løfsgaard**

Jeg er 65 år, utdannet ingeniør og har jobbet mange år som mellomleder. Jeg har for endel år siden vært styremedlem i et nystartet borettslag, har vært styreleder i Lørenskog håndballklubb, et bryggelag og i privat barnehage. Videre er jeg aktiv i Bryn Rotary klubb i Oslo.

Jeg har noe byggteknisk kunnskap og selv tegnet og bygd påbygg på hytta.

- **Ebba Elisabeth Pærlus**

Har styre erfaring fra 2 borettslag over 20 år. Interessert i å skape gode forhold for alle som bor i Skårerbyen.

- **Elias Brosstad**

Har du lurt på hvem du skal stemme på som styremedlem? Med risiko for å fremstå som en bruktbilselger: Jeg har løsningen på alle dine problemer!

Mitt navn er Elias Brosstad, og i mine 26 år på jorden har jeg rukket å samle sammen et par erfaringer som jeg ydmykt mener at ruster meg til å ta fatt på et styreverv. Uten å skulle utsette dere for en CV-oppramsing kan jeg nevne at jeg har vært henholdsvis tillitsvalgt og styremedlem i ulike organisasjoner nesten sammenhengende siden jeg var 16, blant annet i Elevorganisasjonen, på universitetet og i Norsk Sykepleierforbund. Sistnevnte avslører grunnutdanningen min, og gjennom min tid i ulike deler av helsevesenet har jeg blitt beskrevet av andre som en menneskekjenner.

De siste par årene har jeg dog blitt dratt mot det organisatoriske og det administrative, og jobber i dag som prosjektleder for en stor norsk IT-bedrift. Der koordinerer jeg leveranse av programvare til norske kommuner.

Det å kunne håndtere det administrative arbeidet i et styre, samtidig som man ikke mister det menneskelige perspektivet, mener jeg er en essensiell egenskap som et styremedlem må inneha. Dersom dere velger å gi meg tilliten til vervet, vil jeg gjøre mitt ytterste for å ivareta begge disse aspektene ved arbeidet.

Godt valg!

- **Mette Løkken-Gylder**

Jeg har vært medlem av styret nå i ett år og hatt ansvaret for økonomi. Det har vært interessant, lærerikt, arbeidskrevende og morsomt. Jeg tar gjerne gjenvalg for en ny periode på 2 år, da styrevervet har gitt meg mye og jeg er klar for å fortsette å ivareta beboernes midler på en best mulig måte. Det er lagt ned mye jobb i oppstarten og læringskurven har vært bratt og interessant. Jeg er en person som liker å ha kontroll og brenner for god økonomistyring, ryddighet og et transparent og åpent sameie.

Jeg har jobbet med regnskap i hele mitt yrkesaktive liv, og de siste år som fince controller. Privat har jeg

vært styremedlem i flere perioder i Lørenskog Ishockey klubb og Ishockey kretsen. Har også vært tillitsvalgt i kontrollkomite i forbund og klubb, samt revisor i krets.

Føler stort engasjement og har fortsatt energi og lyst til å gjøre en best mulig jobb for vårt fantastiske sameie.

- **Moamel Ali Mohammed Al-Hsainawi**

-Har et ungt perspektiv som er greit å ha med i meningsutveksling.

-Har juristutdanning, som vil være nyttig i forbindelse med sameierettslige spørsmål.

- **Morten Granhaug**

Jobber til daglig med eiendom, utleie og forvaltning av leiligheter og bygårder i Oslo og Akershus.

Har jobbet profesjonelt som styreleder i sameieselskaper siden 2012.

Er opptatt av totalmiljøet i Skårerbyen, og har etter hvert opparbeidet god kommunikasjon med ulike etater i Lørenskog kommune, da jeg er styreleder i Skårerbyen 1 og Skårerbyen 3 Sameie med henholdsvis 248 og 189 seksjoner.

Ønsker alle et godt valg ☐

- **Nils Gustav Roland**

Erfaring: Med ett års erfaring som styremedlem har jeg fått inngående kjennskap til sameiets drift og utfordringer, noe som gjør meg godt rustet til å fortsette å representere sameiet.

Dedikasjon: Jeg er sterkt dedikert til å sikre sameiets beste interesser og arbeide for å skape et trivelig og velfungerende bomiljø for alle beboerne.

Kunnskap og kompetanse: Med min bakgrunn og kunnskap som jeg nå har opparbeidet meg innenfor styrearbeid og sameiedrift, kan jeg bidra med verdifull innsikt og kompetanse til styrearbeidet.

Engasjement: Jeg er motivert og engasjert i å fortsette å gjøre en forskjell for sameiet og dets beboere. Jeg vil fortsette å jobbe hardt for å løse eventuelle utfordringer og bidra til positiv utvikling.

Åpenhet og samarbeid: Jeg verdsetter åpen kommunikasjon og samarbeid, og vil jobbe for å sikre at alle beboernes stemmer blir hørt og at beslutninger blir tatt på en rettferdig og transparent måte.

Samlet sett mener jeg at min erfaring, dedikasjon og engasjement gjør meg til en god kandidat for å fortsette som styremedlem i sameiet.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Bengt Gerhardsen**

Fordi jeg vil at vi skal ha et godt sameie som alle trives i og jeg er en person som liker å jobbe for å få til dette. Jeg ønsker også å få til diverse sosiale ting for beboerne som f.eks gruppetrening o.l, noe som jeg mener er viktig både fysisk og psykisk, og så blir man bedre kjent med naboene☐

- **Borger Løfsgaard**

Jeg er 65 år, utdannet ingeniør og har jobbet mange år som mellomleder. Jeg har for endel år siden vært styremedlem i et nystartet borettslag, har vært styreleder i Lørenskog håndballklubb, et bryggelag og i privat barnehage. Videre er jeg aktiv i Bryn Rotary klubb i Oslo.

Jeg har noe byggeteknisk kunnskap og selv tegnet og bygd påbygg på hytta.

- Moamel Ali Mohammed Al-Hsainawi

-Har et ungt perspektiv som er greit å ha med i meningsutveksling.

-Har juristutdanning, som vil være nyttig i forbindelse med sameierettslige spørsmål.

Sak 8

Husordensregler, endring

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker en endring/presisering av husordensregler vedr sykkelparkering og balkonger/terrasser.

Kun avsnitt som endres er oppført:

§3. Orden i fellesområdene

Opprinnelig avsnitt:

Sykkelparkering finnes kun utendørs, sykler som står på sameiets eiendom og som er ødelagt eller åpenbart ikke i bruk kan fjernes av styret uten videre varsel. Vil man lagre sykkel inne må denne stå i egen bod.

Nytt avsnitt:

Sykkelparkering finnes utendørs, og et begrenset antall i tilrettelagt sykkelbod. Sykler som står på sameiets eiendom og som er ødelagt, eller åpenbart ikke i bruk, kan fjernes av styret uten videre varsel. Har man ikke sykkelplass i tilrettelagt bod, og vil lagre sykkel inne må denne stå i egen bod.

§9. Balkonger/takterrasser/markterrasser

Opprinnelig avsnitt:

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene/terrassene som kan være til sjenanse for andre eller som kan falle ned. Blomsterkasser og lignende må av denne grunn henges på innsiden av rekkverket. Balkongene/terrassene skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander som normalt skal i boden, som bilhjul og sykler.

Nytt avsnitt:

Det må ikke settes eller henges opp gjenstander på balkongene/terrassene som kan være til sjenanse for andre eller som kan falle ned. Blomsterkasser og lignende må av denne grunn henges på innsiden av rekkverket. Balkongene/terrassene skal kun benyttes til det man normalt benytter disse til, og skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander som bilhjul, sykler, vinterutstyr, fryser, kjøleskap etc.

Det skal ikke foregå mating av fugler på balkonger/terrasser.

Styrets innstilling

Endringene vedtas.

Forslag til vedtak

Endringene vedtas.

Vedtekter, endring

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret vil endre vedtektene vedr. salg av parkeringsplass slik at dette kun er tillatt innen sameiet.

Kun avsnitt som endres er oppført:

Fra vedtektene:

Opprinnelig avsnitt:

4-2.1 Rettslig disposisjonsrett Hver p-plass i næringsseksjon 248 (parkering) utgjør en ideell eierandel i denne. Sameiere i næringsseksjon 248 (parkering) er seksjonseiere i sameiet og evt andre som har ervervet p-plass fra utbygger. Eierandel til p-plass gir bruks- og adkomtsrett til nærmere bestemt p-plass slik det fremkommer av vedlagte liste/oversikt. Eierandel i næringsseksjon 248 (parkering) kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Skårerbyen 2 Sameie kun selges eller overføres til andre seksjonseiere eller boligselskap innenfor utbyggingsområdet "Skårerbyen".

Utbygger [Skårer Bolig AS] forbeholder seg retten til å selge sameieandel med rett til parkeringsplass til andre seksjonseiere i øvrige boligselskaper eller til andre boligselskaper som etableres innenfor utbyggingsområdet Skårerbyen, eller til selskap som driver med bildelingsløsning o.l.

Nytt avsnitt:

4-2.1 Rettslig disposisjonsrett Hver p-plass i næringsseksjon 248 (parkering) utgjør en ideell eierandel i denne. Sameiere i næringsseksjon 248 (parkering) er seksjonseiere i sameiet og evt andre som har ervervet p-plass fra utbygger. Eierandel til p-plass gir bruks- og adkomtsrett til nærmere bestemt p-plass slik det fremkommer av vedlagte liste/oversikt. Eierandel i næringsseksjon 248 (parkering) kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Skårerbyen 2 Sameie kun selges eller overføres til andre seksjonseiere i Skårerbyen 2 sameie.

Dette avsnitt slettes:

Utbygger [Skårer Bolig AS] forbeholder seg retten til å selge sameieandel med rett til parkeringsplass til andre seksjonseiere i øvrige boligselskaper eller til andre boligselskaper som etableres innenfor utbyggingsområdet Skårerbyen, eller til selskap som driver med bildelingsløsning o.l.

Fra Vedtekter for Skårerbyen 2 Garasjesameie

Opprinnelig avsnitt:

§ 6

Eierandel i næringsseksjon 248 (parkering) kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Skårerbyen 2 Sameie kun selges eller overføres til andre seksjonseiere eller boligselskap innenfor utbyggingsområdet «Skårerbyen»

Utbygger [Skårer Bolig AS] forbeholder seg retten til å selge sameieandel med rett til parkeringsplass til andre seksjonseiere i øvrige boligselskaper eller til andre boligselskaper som etableres innenfor utbyggingsområdet Skårerbyen, eller til selskap som driver med bildelingsløsning o.l. Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt, og kan selge og eller leie ut p-plass fritt.

Nytt avsnitt:

Eierandel i næringsseksjon 248 (parkering) kan dersom den ikke selges eller overføres sammen med eierseksjon i Skårerbyen 2 Sameie kun selges eller overføres til andre seksjonseiere i Skårerbyen 2 sameie.

Dette avsnitt slettes:

Utbygger [Skårer Bolig AS] forbeholder seg retten til å selge sameieandel med rett til parkeringsplass til andre seksjonseiere i øvrige boligselskaper eller til andre boligselskaper som etableres innenfor utbyggingsområdet Skårerbyen, eller til selskap som driver med bildelingsløsning o.l. Utbygger vil eie og disponere p-plasser som ikke er solgt, og kan selge og eller leie ut p-plass fritt.

Styrets innstilling

Endringene vedtas.

Forslag til vedtak

Endringene vedtas.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Lars Langøy	Rådmann Paulsens Gate 42
Styremedlem	Yngve Eliassen	Villaveien 20 F
Styremedlem	Morten Granhaug	Søster Mathildes Gate 36
Styremedlem	Mette Løkken-Gylder	Rådmann Paulsens Gate 42
Styremedlem	Anne Kjersti Rustad	Rådmann Paulsens Gate 36
Varamedlem	Nils Gustav Roland	Rådmann Paulsens Gate 36

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Skårerbyen 2 Sameie

Sameiet består av 248 seksjoner.

Skårerbyen 2 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930783463, og ligger i LØRENSKOG kommune

Gårds- og bruksnummer:

102 463

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

Skårerbyen 2 Sameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Generelt har styret lagt ned et betydelig antall timer for å få på plass alt som behøves i et nytt Sameie. Læringskurven har vært bratt. Styreleder har hatt størst arbeidsmengde med nærmest daglig oppfølging på Vibbo, kontrollrunder av tekniske innretninger, innhente tilbud for gode avtaler mm. Økonomi har også lagt ned mye tid for å få på plass budsjetter og oppfølgings strukturer for en best mulig kostnadskontroll. Hele styret har samarbeidet og jobbet mye og godt gjennom 2023.

I perioden som har vært har Styret jobbet kontinuerlig med:

- Økonomi og Budsjett. Her er det lagt ned mange timers arbeid i å lage ulike grunnlag for budsjett, andre løpende oppfølgingsmaler samt oversikt over kontrakter.
- Overtakelse og gjennomgang av Hus 1-2-3. Styret har deltatt på ca. 40 befaringer og overleveringer.
- Oppfølging og reklamasjoner av bygg/fellesarealer og utvendige arealer.
- Serviceavtaler og gjennomgang med leverandører til sameiet. Sameiet har inngått ca. 40 avtaler.
- Ivaretatt henvendelser fra beboere.
- Det har vært avholdt 13 styremøter, med behandling av ca. 130 saker.
- De har vært avholdt ett ekstraordinært årsmøte ifm kameraovervåkning.
- Etablert sykkelparkering.
- Iverksatt oppmaling av fellesarealer etter skader ifm. innflytting.
- Trivselsgruppa består av 4 medlemmer, Magda Modal, Bente Baklund, Elias Brosstad og Anne Kjersti Rustad. Det ha blitt avholdt 2 møter i trivselsgruppa i 2023. Gruppa har jobbet med aktiviteter for beboere i Pluss. Eksempelvis; vinsmaking, julekakebaking, "strikkecafe", felles samling/middag på aftener etc.

Fremtidige planer:

- Det er ikke planlagt noen større kostnadskrevende vedlikeholdsprosjekter i kommende år.

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. Det bemerkes at 2023 kun har hatt ca. 10 mnd. drift. De fleste servicekontrakter blir gjennomført etter ett års drift og blir først kostnadsført i 2024. Det er i perioden også innhentet dobbel husleie for oppstarts kapital og investeringer. Arbeidskapitalen ved årsskiftet, samt driftsresultatet, er derfor kunstig høyt i forhold til et normalt år.

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

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 2 120 381,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Det bemerkes at resultatregnskapet kun har 10 mnd drift og ulikt tidsintervall for innflytning. Budsjettet gjelder for fullt driftsår.

Kommunale avgifter i LØRENSKOG kommune

Lørenskog kommune har for 2024 valgt å øke avgift for vann, avløp og renovasjon vesentlig – hhv. 48,4% for vann, 4,05% for avløp og 14% for renovasjon. Sameiet har derav også måttet øke dette. A'konto vann og avløp øker med Kr. 5,- pr.kvm og renovasjon øker med Kr.200.000,-.

Styret minner om at for VA kan hver seksjon påvirke egen kostnad gjennom et bevisst forhold til bruk av vann.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de 2 siste årene. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024. Strømstøtten videreføres, men er noe redusert. Mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing og vi håper dermed at energikostnadene, for den enkelte, vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023. Skårerbyen 2 har avregning på fjernvarme, varmt- og kaldt. Disse postene vises derfor ikke i resultatet, men føres i balansen. Det er derfor ikke budsjettert med verken inntekter eller kostnader på dette.

Forsikring

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. 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.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SKÅRERBYEN 2 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SKÅRERBYEN 2 SAMEIE.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none">• Balanse per 31. desember 2023• Resultatregnskap 2023• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none">• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og• Gir årsregnskapet et rettvise 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.
---	--

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 rettvise 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. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av



misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SKÅRERBYEN 2 SAMEIE
ORG.NR. 930 783 463, KUNDENR. 1595

RESULTATREGNSKAP
Fra stiftelsen 10.01.23 til 31.12.23

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	5 180 164	0	10 485 000
Ladeinntekter EL-bil	15	92 747	0	240 000
Andre inntekter	3	65 602	0	24 600
SUM DRIFTSINNEKTER		5 338 513	0	10 749 600
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader		0	0	-53 580
Styrehonorar		0	0	-380 000
Avskrivninger	11	-24 774	0	0
Revisjonshonorar	4	-27 174	0	-22 964
Forretningsførerhonorar		-111 700	0	-290 000
Konsulenthonorar	5	-21 522	0	-30 000
Drift og vedlikehold	6	-251 473	0	-1 670 000
Forsikringer		-282 549	0	-547 600
Kommunale avgifter	7	-375 364	0	-1 300 000
Energi/fyring	8/15	-273 991	0	-740 000
TV-anlegg/bredbånd		-527 116	0	-1 398 400
Andre driftskostnader	9	-1 210 285	0	-3 879 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 105 948	0	-10 311 944
DRIFTSRESULTAT		2 232 565	0	437 656
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	10	11 688	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		11 688	0	0
ÅRSRESULTAT		2 244 253	0	437 656
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		2 244 253		

BALANSE

Note

2023**EIENDELER****ANLEGGSMIDLER**

Andre varige driftsmidler	11	123 872
SUM ANLEGGSMIDLER		123 872

OMLØPSMIDLER

Restanser på felleskostnader		171 670
Forskuddsbetalte kostnader		317 419
Andre kortsiktige fordringer	12	20 520
Driftskonto OBOS-banken		2 978 152
Sparekonto OBOS-banken II		102 882
SUM OMLØPSMIDLER		3 590 642

SUM EIENDELER		3 714 514
----------------------	--	------------------

EGENKAPITAL OG GJELD**EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital		2 244 253
SUM EGENKAPITAL		2 244 253

GJELD**KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		245 961
Leverandørgjeld		654 969
Energiavregning	13	296 331
Annen kortsiktig gjeld	14	273 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 470 261

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 714 514
---------------------------------	--	------------------

Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Lørenskog, 07.02.2024
Styret i Skårerbyen 2 Sameie

Lars Langøy/s/

Yngve Eliassen/s/

Morten Granhaug/s/

Mette Løkken-Gylder/s/

Anne Kjersti Rustad/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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 561 091
Selvaag Pluss s.avg.	984 906
Startkapital Sameie	764 692
Internett	497 357
Startkapital Pluss	477 000
Garasjeleie	127 427
Selvaag Pluss Drift	164 996
TV	83 255
Oppstartkapital overført Selvaag Bolig AS(Pluss)	-477 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 183 724

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-3 560
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 180 164

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Parkering	600
Regnskapskorrigeringer	2
Opplegg to ladestasjoner	65 000
SUM ANDRE INNTEKTER	65 602

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 27 174.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-18 772
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 750
SUM KONSULENTHONORAR	-21 522

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-31 455
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-77 297
Drift/vedlikehold heisanlegg	-56 829
Drift/vedlikehold brannsikring	-2 407
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-68 750
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-14 735
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-251 473

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-375 364
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-375 364

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-155 013
Andre fyringskostnader	-118 977
SUM ENERGI / FYRING	-273 991

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-1 228
Vaktmestertjenester	-169 771
Vakthold	-139 240
Renhold ved firmaer	-149 869
Snørydding	-12 475
Andre fremmede tjenester	-620
Serviceavtale og livsstilkonsept	-726 200
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 002
Andre kontorkostnader	-3 268
Gaver	-570
Bank- og kortgebyr	-3 365
Velferdskostnader	-1 098
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 210 285

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 401
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 218
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 069
SUM FINANSINTEKTER	11 688

NOTE: 11**VARIGE DRIFTSMIDLER****Kameraanlegg**

Tilgang 2023	148 646	
Avskrevet i år	-24 774	
		123 872
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		123 872

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-24 774****NOTE: 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ladeinntekter	20 520
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	20 520

NOTE: 13**ENERGIAVREGNING****INTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 744 292
SUM INTEKTER	-1 744 292

KOSTNADER

Fjernvarme	973 921
Vann/avløp	474 040
SUM KOSTNADER	1 447 961

SUM ENERGIAVREGNING	-296 331
----------------------------	-----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelt forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 14**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Oppstartkapital Selvaag Pluss	-273 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-273 000

Note: 15**LADEINTEKTER**

Ladeinntekter	92 747
Andre fyringskostnader (Strøm ladere)	-118 997
Underdekning	-26 230

Skyldes belastet effektavgift som ikke er innhentet via ladepris til brukerne.
Tvistesak pågår.

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8592413. 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.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 10.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 13.04.24

Selskapsnummer: 1595 Selskapsnavn: Skårerbyen 2 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Lars Langøy er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Trond Gylder og Hilde Kjensbekk Roland.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap 2023.

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat, overskudd Kr 2 244 253 overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorar til styret

Styrets godtgjørelse settes til 372 000,-.

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av ekstraordinært honorar til styret

Ekstraordinært honorar for 2023 godkjennes.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Lars Langøy

Styremedlem 2 år (kun 2 skal velges)

Bengt Gerhardsen

Borger Løfsgaard

Helge Vinorum

Mette Løkken-Gylder

Morten Granhaug

Nils Gustav Roland

Styremedlem 1 år (kun 2 skal velges)

Bengt Gerhardsen

Borger Løfsgaard

Ebba Elisabeth Parelius

Elias Brosstad

Mette Løkken-Gylder

Moamel Ali Mohammed Al-Hsainawi

Morten Granhaug

Nils Gustav Roland

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Bengt Gerhardsen

Borger Løfsgaard

Moamel Ali Mohammed Al-Hsainawi

Sak 8 Husordensregler, endring

Endringene vedtas.

For

Mot

Sak 9 Vedtekter, endring

Endringene vedtas.

For

Mot



**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.