



Årsmøte 2025

Innkalling

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 2. april kl. 12:00 og lukker 6. april kl. 16:00.

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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.

Bistand med digitalt årsmøte og manuelle stemmesedler

Ta kontakt med Ebba Parelius på telefon 48 20 58 11 hvis du trenger bistand.

De som ønsker å levere stemmeseddel på epost eller papir må ha levert dette innen fristen 6. april kl. 12.00. Pr epost til skarerbyen2-pluss@styrerrommet.no eller fysisk i postkassen til møteleder 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
5. Fastsettelse av honorarer
6. Innkomne forslag
7. Husordensregler, endring
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SKÅRERBYEN 2 SAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styreleder Lars Langøy velges til møteleder.

Forslag til vedtak

Styreleder Lars Langøy velges til møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Fa Eierseksjonsloven:

§ 53. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som deltar, skal signere protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

Styrets innstilling

Møteleder Lars Langøy og Per Bergersen signerer protokollen.

Forslag til vedtak

Møteleder Lars Langøy og Per Bergersen signerer protokollen.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møteinnkallingen godkjennes.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

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 overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 1595 Årsregnskap 2024 kor..pdf

2. 1595 Revisjonsberetning forsinkelse.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styret for 2024 foreslås satt til kr 380 000,-. Styret har lagt seg på en sum på kr. 1576,- per bolig, dette er samme beløp som for 2023.

Styrets innstilling

Årsmøtet vedtar godtgjørelsen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 380 000,-.

Sak 6

Innkomne forslag

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har ikke kommet inn forslag fra beboere som skal behandles av årsmøtet.

Styrets innstilling

Tas til orientering.

Forslag til vedtak

Tas til orientering.

Sak 7

Husordensregler, endring

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Selv om dette er regulert av Datatilsynet ønsker styret en endring/presisering av husordensregler vedr private kameraløsninger.

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

Private hjem:

En privatperson kan lovlig overvåke eget hus og hage. Kameraet kan imidlertid ikke Det er ikke tillat å montere privat kamera, dørklokke med mulighet for kamera eller lignende produkter, i fellesarealet, utenfor eller på egen dør eller på fasade/terrasse/balkong. samtidig fange opp deler av et offentlig område eller en annen persons eiendom. Privatpersoner kan heller ikke overvåke andres private sfære slik som leieboere og deres besøkende.

Nytt avsnitt:

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Det er ikke tillat å montere privat kamera, dørklokke med mulighet for kamera eller lignende produkter, i fellesarealet, utenfor eller på egen dør eller på fasade/terrasse/balkong.

Ny § 2 blir da:

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av boenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 alle dager. Vær spesielt oppmerksom på at lydanlegg i leilighetene og høylytt tale vil forstyrre andre beboere også utenom disse tidene, så vis alltid hensyn. Dette gjelder også i sameiets fellesarealer, og fra balkongene der det skal være alminnelig ro i dette tidsrommet. Ved større private arrangementer skal naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet, men husk: Tider for alminnelig ro gjelder alltid.

Det er ikke tillat å montere privat kamera, dørklokke med mulighet for kamera eller lignende produkter, i fellesarealet, utenfor eller på egen dør eller på fasade/terrasse/balkong.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene, utenfor hovedinnganger eller i garasjearealer.

Det er ikke tillatt å stumpe sigaretter på eiendommen eller å kaste sigarettstumper og snusposer utenfor balkonger/terrasser.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy er tillatt kun mellom kl. 08.00 og 19.00 i ukedager og mellom kl. 10.00 og 18.00 lørdager. I øvrige tidsrom, samt helligdager, skal støyende arbeider unngås.

Hus 1 har individuelle ventilasjonsaggregater for hver seksjon, seksjonseier/beboer plikter at dette er i drift til enhver tid, manglende ventilasjon kan gi luktplager til øvrige beboere samt problemer med fukt, sopp og

skadedyr.

Seksjonseier/beboer plikter å skifte filter iht det intervallet styret finner nødvendig, sameiet bekoster filtrene.

Nytt tillegg for presisering av punktet vedr lufting:

§9. Balkonger/takterrasser/markterrasser

Tepper, sengetøy, klær osv. må ikke ristes, luftes eller tørkes fra/på balkongrekkverk eller fra vinduer.

Lufting og tørking av tøy kan skje på egen terrasse/balkong hvis det ikke er til sjenanse for naboer.

Dette utgår:

Tepper må ikke ristes eller tørkes på balkongrekkverk eller fra vinduer. Lufting og tørking av tøy kan skje hvis det ikke er til sjenanse for naboer.

Ny §9. blir da:

§9. Balkonger/takterrasser/markterrasser

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.

Det skal tas behørig hensyn til naboer ved rengjøring av balkonger.

Tepper, sengetøy, klær osv. må ikke ristes, luftes eller tørkes fra/på balkongrekkverk eller fra vinduer.

Lufting og tørking av tøy kan skje på egen terrasse/balkong hvis det ikke er til sjenanse for naboer.

Det er tillatt å grille på balkongene og terrassene med gassgrill og elektrisk grill, så sant dette er i henhold til brannforskriftene. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig, det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i bod eller garasje. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill eller engangsgrill.

Ved grilling og røyking må det tas særskilt hensyn til naboene slik at røykplager minimeres.

For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.

Det er ikke avløp fra balkongene, så vis hensyn ved bruk av vann ved vanning eller vask.

Behandling/vedlikehold av tregulv på balkonger/terrasser/plattinger må besørges av seksjonseier. Det skal benyttes klar treolje.

Ved valg av lysdekorasjoner må det tas hensyn til naboer, særlig sterk og/eller blinkende lys skal unngås, lys må være fjernet innen 1. mars.

Balkongflagg er tillatt for nasjonalflagg, andre typer flagg og vimpler bør unngås, men norske flaggregler skal alltid følges.

Det skal ved grilling og røyking på balkong/terrasse tas hensyn til andre beboere, slik at naboen ikke blir unødig sjenert av røyk. Det er derfor ikke tillatt å grille og røyke på balkong/terrasse mellom kl. 22.00 og kl. 07.00.

Luftinntak til leilighetene Hus 1 ligger i umiddelbar nærhet til naboens balkong, og er derfor spesielt utsatt for røyklukt.

Forslag til vedtak

Endringene vedtas.

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret anbefaler å opprettholde kontinuiteten og sammensetningen av styret for 2025, med tanke på pågående saker og arbeid, og opparbeidet erfaring.

Siste styrevalg begrenset, av tekniske årsaker, vervet til enkelte styremedlemmer til kun å gjelde ett år.

Hensikten var å få en overlapp mellom avtroppende og påtroppende styremedlemmer også for fremtidige valg.

Derfor anbefales gjenvalg av styremedlemmer Ebba Parelus og Moamel Ali Mohammed Al-Hsainawi, samt varamedlem Borger Løfsgaard. Dette også for at kvinneandelen opprettholdes og at mangfoldet blant sameierne er representert.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- **Borger Løfsgaard**

Jeg har det siste året vært et aktivt varamedlem i styret. Sammen med Ebba Parelus har jeg hatt ansvar for å få oversikt over, og legge alle drift og service avtaler i sameiet inn i et digitalt HMS system. Dette gjør at vi til enhver tid har oversikt over når service skal utføres og eventuelt hvilke avvik som må rettes. Vi har også oppdatert brannvern rutiner og følger opp brannsikring.

Jeg har styreverfaring fra borettslag, eiendomsselskap og idrettslag som styremedlem og styreleder og har lang erfaring som mellomleder i større bedrifter.

- **Ebba Elisabeth Parelus**

Har sittet i styret i et år, og ønsker å bidra videre til kontinuitet i styrets arbeid. Er pensjonert sykepleier, 73 år. Har som styremedlem, i samarbeid med Borger Løfsgaard, utviklet HMS system, helse, miljø og sikkerhetssystem for sameiet med rutiner, serviceavtaler mm. I tillegg har jeg arbeidet med ulike tiltak for å bidra til trivsel, blant annet arbeid med grøntområdene. Har over 20 års erfaring fra styrearbeid i to borettslag, vært politisk aktiv, sittet i kommunestyret, er samfunnsengasjert. Jeg stiller meg til disposisjon for to nye år som styremedlem med fortsatt fokus på trivsel og sikkerhet for beboerne.

- **Kai Remy Nyberg Kleven**

Ambisiøs kar på 36 år, med god erfaring fra ulike ledelsesperspektiver. Vært daglig leder for blant annet Elkjøp Lørenskog, en butikk med 120 ansatte og omsetning på godt over 600 millioner. En hverdag som selvfølgelig i hovedsak handler om våre kunder, men også samarbeid mellom både ledere og ansatte, for ikke å snakke om drift av et bygg på nærmere 10.000 kvadrat, med kontorer, butikk, parkeringshus, lager, kantiner og teknisk. Jobber nå for nye Elkjøp Glasmagasinet i Oslo sentrum, i samme rolle. Ellers 5 års erfaring som styreleder i et tredelt sameie på litt over 100 enheter totalt i Fredrikstad, hvor vi også bodde selv. God erfaring med det styrearbeid inkluderer. Det er også en glede å kunne bidra til fellesskapet.

- **Kevin Kanthirajah**

Med bakgrunn i en utdanning i økonomi og flere års erfaring innen salg, har jeg utviklet en god forståelse for både økonomisk forvaltning og effektiv ressursbruk. Jeg tror denne kompetansen vil være verdifull i styrevervet. I tillegg har min erfaring gitt meg sterke kommunikasjonsevner, som jeg ser på som avgjørende for å skape et åpent og konstruktivt samarbeid mellom styret og beboerne. Personlig setter jeg stor pris på integritet og etikk, og jeg ønsker å bidra til et tillitsfullt og positivt miljø i styret.

- **Moamel Ali Mohammed Al-Hsainawi**

Kontinuitet- ved å sitte i styret i ett år, har jeg tilegnet meg masse erfaringer. Disse erfaringene vil jeg ta med videre for en god og effektiv behandling av saker.

Kompetanse - jeg er utdannet jurist og jobber som saksbehandler. Dette er et godt tilskudd til en allerede dyktig gjeng.

Ung- jeg er 27 år, og vil kunne fremme et ungt perspektiv i en meningsutveksling.

- **Mohammed Hassan Alam**

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Borger Løfsgaard**

Jeg har det siste året vært et aktivt varamedlem i styret. Sammen med Ebba Parelus har jeg hatt ansvar for å få oversikt over, og legge alle drift og service avtaler i sameiet inn i et digitalt HMS system. Dette gjør at vi til enhver tid har oversikt over når service skal utføres og eventuelt hvilke avvik som må rettes. Vi har også oppdatert brannvern rutiner og følger opp brannsikring.

Jeg har styreverfaring fra borettslag, eiendomsselskap og idrettslag som styremedlem og styreleder og har lang erfaring som mellomleder i større bedrifter.

- **Kevin Kanthirajah**

Med bakgrunn i en utdanning i økonomi og flere års erfaring innen salg, har jeg utviklet en god forståelse for både økonomisk forvaltning og effektiv ressursbruk. Jeg tror denne kompetansen vil være verdifull i styrevervet. I tillegg har min erfaring gitt meg sterke kommunikasjonsevner, som jeg ser på som avgjørende for å skape et åpent og konstruktivt samarbeid mellom styret og beboerne. Personlig setter jeg stor pris på integritet og etikk, og jeg ønsker å bidra til et tillitsfullt og positivt miljø i styret.

- **Mohammed Hassan Alam**
-

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder Lars Langøy Rådmann Paulsens gate 42

Styremedlem Mette Løkken-Gylder Rådmann Paulsens gate 42

Styremedlem Nils Gustav Roland Rådmann Paulsens gate 36

Styremedlem Ebba Parelus Rådmann Paulsens gate 42

Styremedlem Moamel Al-Hsainawi Rådmann Paulsens gate 42

Varamedlem Borger Løfsgaard Rådmann Paulsens gate 44

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 241 boligseksjoner, 3 næringsseksjoner og en garasjeeksjon (248). 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 (oppdrags ansvarlig) er OBOS ved Hani Al Saidy

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. Hele styret har samarbeidet veldig bra, og har jobbet mye og godt gjennom 2024. Styret har en bra arbeidsfordeling med konkrete ansvarsområder for den enkelte.

I perioden som har vært har Styret jobbet kontinuerlig med:

- Det har vært avholdt 12 styremøter i perioden, hvorav 8 med nytt styre.
- 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.

- HMS og brannsikkerhet er fokusområde, det har vært viktig å få på plass dette for hele Sameiet med ekstra søkelys på brannforebyggende arbeid, brannvern og informasjon i alle postkasser i tillegg til Vibbo. Styret har avtaler på alle relevante områder for HMS.

- Oppfølging og reklamasjoner av bygg/fellesarealer og utvendige arealer, spesielt å få på plass sikkerhetsoverløp fra takterrasser har vært arbeidskrevende, men dette er løst pt.

- Serviceavtaler og gjennomgang med leverandører til sameiet.

Det er fremforhandlet nye avtaler for vaktmester, renhold og utomhus vedlikehold sommer og vinter. Avtaler trer i kraft 1 april 2025.

Sameiet har inngått ca. 40 avtaler, nye avtaler i 2024 er: Årlig lekeplasskontroll, skadedyr, heiskontroll, tømning av pumpekummer i garasje, avfallssug og årlig internkontroll el-bil ladere.

- Ferdigstilt kameraovervåkning for Hus 2 og 3.

- Ferdigstilt etablering av sykkelparkering.

- Iverksatt oppmaling av fellesarealer etter skader ifm. innflytting.

- Ivaretatt henvendelser fra beboere via VIBBO.

- Det er i styrets regi avholdt 1 beboermøte, 1 dugnad og Julegrantenning.

- Opprettet «grøntgrupper» for å ivareta beplantningen på takterrassene.

- Opprettet serviceutvalg i forhold til daglig praktisk gjennomføringen av samarbeidsavtalen med Pluss Service AS

Fremtidige planer:

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

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2025. Det er god økonomi i Sameiet og vært vanskelig å budsjettere de første årene grunnet usikkerhet bl.a med kostnader til ventilasjon og omfanget av pålagte service kontrakter. Kompleksiteten i Sameiet kommer også frem med erfaring slik at kontinuiteten i styret er viktig og gjør at erfaringene kan resultere i mer forutsigbare budsjetter, fordelinger og økonomistyring.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 4 064 447,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2025".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet. Det bemerkes at det for 2025 er endret prinsipp hvor garasje og Pluss blir behandlet som «egne avdelinger» med sine dedikerte kostnader som ikke er med i grunnlaget for øvrige felleskostnader.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025. 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 2024. Styret har i 2024 inngått avtale om «børsstrøm» og besparelsen i 2024 var på Kr. 39.500, -.

Sameiet 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 for 2025 har økt betydelig. Dette er en følge av indeksjustering på bygninger fra 1. januar med 20%, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering på 4,04% 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 2025. Endring i revidert budsjett kan komme.

Budsjettet er basert på en foreløpig endring på Kr. 1,- pr. kvm i felleskostnader for året 2025. Felleskostnaden er satt til Kr. 33,-

Kommunale avgifter

Lørenskog kommune har for 2025 valgt å redusere avgiften for vann med 7,5%, avløp har økt med 1,6% og renovasjon økt med 3,1%.

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

Fjernvarme er budsjettert noe lavere enn i 2024. Sameiet har endret tilsvarende slik at akonto vann og avløp og fjernvarme er redusert med Kr. 2,- til Kr. 25,- pr. kvm.

Renovasjon er medregnet inn i satsen for felleskostnader.

Det bemerkes at vårt interne avfallssugeanlegg er regnet som vårt ansvar og er ikke noe kommunen hensyntar i sin beregning av total gebyrbelastning for renovasjon. Det er forsøkt påklaget til Statsforvalteren uten at vi fikk medhold. Dette medfører en antatt kostnad for drift av avfallssugeanlegget er budsjettert på ca. 160.000, -. Kostnaden vil være sterkt avhengig av at beboerne forholder seg til instruksjonene gitt og som er forutsetningen for en smidig og minimal kostnadskrevende drift.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING 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. Skader meldes styret via VIBBO som igjen varsler OBOS ved forsikringsavdelingen som igjen 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.

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 647 904	5 180 164	10 485 000	11 086 000
Ladeinntekter	3	247 995	92 747	240 000	304 152
Andre inntekter	4	101 941	65 602	24 600	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		10 997 840	5 338 513	10 749 600	11 390 152
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	5	-59 502	0	-53 580	-53 580
Styrehonorar	6	-422 000	0	-380 000	-380 000
Avskrivninger	15	-158 551	-24 774	0	-116 200
Revisjonshonorar	7	-18 638	-27 174	-22 964	-29 853
Forretningsførerhonorar		-293 638	-111 700	-290 000	-315 000
Konsulenthonorar	8	-12 178	-21 522	-30 000	-110 000
Drift og vedlikehold	9	-1 102 599	-251 473	-1 670 000	-2 078 400
Forsikringer		-553 090	-282 549	-547 600	-590 000
Kommunale avgifter	10	-1 188 232	-375 364	-1 300 000	-1 310 076
Energi/fyring	11	-547 543	-273 991	-740 000	-751 552
TV-anlegg/bredbånd		-1 209 313	-527 116	-1 398 400	-1 356 684
Andre driftskostnader	12	-3 495 413	-1 210 285	-3 879 400	-3 849 902
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 060 695	-3 105 948	-10 311 944	-10 941 247
DRIFTSRESULTAT		1 937 145	2 232 565	437 656	449 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	44 146	11 688	0	10 000
Finanskostnader	14	-46	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		44 100	11 688	0	10 000
ÅRSRESULTAT		1 981 245	2 244 253	437 656	459 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 981 245			

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	15	249 768	123 872
SUM ANLEGGSMIDLER		249 768	123 872
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		129 753	171 670
Forskuddsbetalte kostnader		419 636	317 419
Andre kortsiktige fordringer	16	41 549	20 520
Driftskonto OBOS-banken		5 759 642	2 978 152
Skattetrekkskonto OBOS-banken		27 712	0
Sparekonto OBOS-banken		20	0
Sparekonto OBOS-banken II		261 959	102 882
SUM OMLØPSMIDLER		6 640 271	3 590 642
SUM EIENDELER		6 890 039	3 714 514
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		4 225 498	2 244 253
SUM EGENKAPITAL		4 225 498	2 244 253
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		225 796	245 961
Leverandørgjeld		596 012	654 969
Skyldige offentlige avgifter	17	41 186	0
Energiavregning	18	1 756 513	296 331
Annen kortsiktig gjeld	19	45 035	273 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 664 542	1 470 261
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 890 039	3 714 514
Pantstillelse			
Garantiansvar		0	0
		0	0
Lørenskog, 24.03.2025			
Styret i Skårerbyen 2 Sameie			
Lars Langøy /S/	Moamel A. M. Al-Hsainawi /S/	Mette Løkken-Gylder /S/	
Nils Gustav Roland /S/	Ebba Elisabeth Parelus /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 KLASIFISERING 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**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 863 652
Selvaag Pluss s.avg.	2 631 325
TV/Internett	1 392 388
Garasje	268 395
Selvaag Pluss drift	252 025
Felleskostnader næring	127 787
Startkapital sameiet	105 132
MC-plass garasje	7 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 647 904

NOTE: 3**LADEINNTEKTER**

Ladeinntekter	247 995
Andre fyringskostnader (strøm ladere)	-217 288
OVERDEKNING LADING	30 707

Overskuddet skyldes i stor grad tilbakebetaling av feil innkrevet effektagift i 2023.

NOTE: 4**ANDRE INNTEKTER**

Ladestasjoner	30 719
Felleskostnader	18 816
Garasjer	5 800
Opprydding kundereskontro	134
Startkapital sameiet	41 472
Andre inntekter	5 000
SUM ANDRE INNTEKTER	101 941

NOTE: 5**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-59 502
SUM PERSONALKOSTNADER	-59 502

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 6**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 372 000.

I tillegg er det på grunn av stor arbeidsbelastning i hht vedtak utbetalt ekstraordinært styrehonorar kr 50 000.

NOTE: 7**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 638.

NOTE: 8**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-7 813
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 365
SUM KONSULENTHONORAR	-12 178

NOTE: 9**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-291 936
Drift/vedlikehold VVS	-94 179
Drift/vedlikehold elektro	-124 125
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-97 182
Drift/vedlikehold heisanlegg	-137 875
Drift/vedlikehold brannsikring	-107 588
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-196 701
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-15 000
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-41 013
Egenandel forsikring	3 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 102 599

NOTE: 10**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-1 268 232
Kommunale avgifter refundert fra utbygger	80 000
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 188 232

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-330 255
Andre fyringskostnader	-217 288
SUM ENERGI / FYRING	-547 543

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 650
Håndverktøy	-2 928
Datautstyr	-1 867
Annet driftsmateriale	-875
Vaktmestertjenester	-265 028
Vakthold	-79 683
Renhold ved firmaer	-225 004
Snørydding	-9 594
Andre fremmede tjenester	-7 447
Kontor- og datarekvisita	-80
Trykksaker	-169
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kontorkostnader	-2 608
Porto	-125
Bank- og kortgebyr	-4 938
Velferdskostnader	-26 987
Service- og livsstilkonsept	-2 862 330
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-3 495 413

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter bankinnskudd	36 727
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	7 419
SUM FINANSINNTEKTER	44 146

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-46
SUM FINANSKOSTNADER	-46

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER****Sykkelstativ**

Tilgang 2024	71 658	
Avskrevet i år	-23 887	
		47 771

Kameraanlegg

Tilgang 2023	148 646	
Tilgang 2024	212 790	
Avskrevet tidligere	-24 774	
Avskrevet i år	-134 665	
		201 997

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		249 768
--------------------------------	--	----------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-158 551
--------------------------------	--	-----------------

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Ladeinntekter		31 549
Øvrige kortsiktige fordringer		10 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		41 549

NOTE: 17**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-27 712
Skyldig arbeidsgiveravgift		-13 474
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER		-41 186

NOTE: 18**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)		-2 871 488
SUM INNTEKTER		-2 871 488

KOSTNADER

Administrasjon		-86 760
Fjernvarme		810 981
Vann		-127 120
SUM KOSTNADER		597 101

Uoppgjorte avregninger		517 874
------------------------	--	---------

SUM ENERGIAVREGNING		-1 756 513
----------------------------	--	-------------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts 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: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
Startkapital Selvaag Pluss	-45 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-45 035

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SKÅRERBYEN 2 SAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SKÅRERBYEN 2 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Urkedal, Hans Petter

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-10 09:31:23 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 2.04.25 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 6.04.25

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

Styreleder Lars Langøy velges til møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Møteleder Lars Langøy og Per Bergersen signerer protokollen.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 380 000,-.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Innkomne forslag

Tas til orientering.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Husordensregler, endring

Endringene vedtas.

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Borger Løfsgaard
- ☐ Ebba Elisabeth Parelus
- ☐ Kai Remy Nyberg Kleven
- ☐ Kevin Kanthirajah
- ☐ Moamel Ali Mohammed Al-Hsainawi
- ☐ Mohammed Hassan Alam

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- ☐ Borger Løfsgaard
- ☐ Kevin Kanthirajah
- ☐ Mohammed Hassan Alam



**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.