



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 927 604 663  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SKIFABRIKKEN 1  
Forretningsadresse: v/ OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 29.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 230 365	3 303 527
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 230 365</b>	<b>3 303 527</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 440	
Annen driftskostnad		4 286 308	3 278 189
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 462 898</b>	<b>3 449 339</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-232 533</b>	<b>-145 812</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 816	3 035
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 816</b>	<b>3 035</b>
Annen finanskostnad		133	153
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>133</b>	<b>153</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 683</b>	<b>2 881</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-225 850</b>	<b>-142 930</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-225 850</b>	<b>-142 930</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-225 850</b>	<b>-142 930</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-225 850	-142 930
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-225 850</b>	<b>-142 930</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		76 158	
Sum varige driftsmidler		76 158	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		76 158	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 000	6 780
Andre fordringer		63 130	51 132
Sum fordringer		68 130	57 912
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		463 841	716 936
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		463 841	716 936
Sum omløpsmidler		531 971	774 849
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>608 129</b>	<b>774 849</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		42 652	268 502
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>42 652</b>	<b>268 502</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>42 652</b>	<b>268 502</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		494 103	430 003
Annen kortsiktig gjeld		71 374	76 344
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>565 477</b>	<b>506 347</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>565 477</b>	<b>506 347</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>608 129</b>	<b>774 849</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370813

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 927 604 663  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET SKIFABRIKKEN 1  
Forretningsadresse: v/ OBOS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

**Konsern**

Morselskap i konsern: Nei

**Regnskapsregler**

Regler for små foretak benyttet: Ja  
Benyttet ved utarbeidelsen av  
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

**Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ**

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 11.04.2024

**Grunnlag for avgivelse**

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.*

Brønnøysundregistrene, 21.05.2024



Organisasjonsnr: 927 604 663  
SAMEIET SKIFABRIKKEN 1

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		4 230 365	3 303 527
<b>Sum inntekter</b>		<b>4 230 365</b>	<b>3 303 527</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	171 150
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		5 440	
Annen driftskostnad		4 286 308	3 278 189
<b>Sum kostnader</b>		<b>4 462 898</b>	<b>3 449 339</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-232 533</b>	<b>-145 812</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 816	3 035
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 816</b>	<b>3 035</b>
Annen finanskostnad		133	153
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>133</b>	<b>153</b>
<b>Netto finans</b>		<b>6 683</b>	<b>2 881</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-225 850</b>	<b>-142 930</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-225 850</b>	<b>-142 930</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-225 850</b>	<b>-142 930</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-225 850	-142 930
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-225 850</b>	<b>-142 930</b>



Organisasjonsnr: 927 604 663  
SAMEIET SKIFABRIKKEN 1

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		76 158	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		76 158	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 000	6 780
Andre fordringer		63 130	51 132
Sum fordringer		68 130	57 912
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		463 841	716 936
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		463 841	716 936
Sum omløpsmidler		531 971	774 849
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>608 129</b>	<b>774 849</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	42 652	268 502
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>42 652</b>	<b>268 502</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>42 652</b>	<b>268 502</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Leverandørgjeld	494 103	430 003
Annen kortsiktig gjeld	71 374	76 344
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>565 477</b>	<b>506 347</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>565 477</b>	<b>506 347</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>608 129</b>	<b>774 849</b>



Organisasjonsnr: 927 604 663  
SAMEIET SKIFABRIKKEN 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2656

Sameiet Skifabrikken 1



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Skifabrikken 1

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

### Dato for årsmøtet:

11. april 2024 kl. 18:00, OBOS, Haugenveien 13 - Storsalen.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendringer
8. Forslag til endring i husordensregler
9. Betalt bilvask
10. Dugnadsdager og driftstilskudd til drift av hageanlegget
11. Renholdstjenester
12. Sameiets vedlikeholdsplan i en 10-års periode.
13. Oppbygging av vedlikeholdsfondet
14. To forslag til orienteringssaker: Forslag vedr oppfølgingssak fra i fjor, sikring av inngangsdører og vedtektenes paragraf om vedlikehold av sluk
15. Vedlikeholdsfond
16. Vedlikeholdsplan
17. Forslag/utkast til instruks for valgkomiteen
18. Valgkomité
19. Referat fra styremøter
20. Referat ifra styremøter
21. Solcelle



22. Vaskeklassen; slangetrommel og høytrykksspyler tilbake på vegg

23. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Skifabrikken 1



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

Forslag til vedtak

Mats Granby er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg  
1. Årsrapporten.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 240 000



Sak 7

## Vedtektsendringer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til endring av paragraf 4-1

### Gjesteparkeringsplasser

#### 4. Parkeringsplasser

*4-1 Det er anlagt 7 gjesteparkeringsplasser inklusive 1 HC-plass i Sameiet Skifabrikken 1 og 3 (inkl.1 HC-plass) i Skifabrikken 2. Alle beboere i sameiene Skifabrikken 1 og Skifabrikken 2 har samme tilgang til disse gjesteparkeringsplassene.*

*Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for bruken av p-plassen.*

Styret ber om at årsmøtet gir sin tilslutning til endringen.

\*\*\*\*\*

### Vedtektsendring

Om etablering av vedlikeholdsplan, oppbygging av sameiets vedlikeholdsfond og kriterier for bruk av midler fra fondet.

#### Nye punkter under punkt 5-2 i paragraf 5

*(5) Sameiet skal ha en rullerende vedlikeholdsplan med tidshorizont på minimum 10 år. Vedlikeholdsplanen skal ivareta fremtidig periodisk og planlagt vedlikehold innenfor så vel bygningsmessige som tekniske installasjoner. Også eiendommens uteområdes skal omfattes av vedlikeholdsplanen.*

*Styret skal gjøre årlige vurderinger av vedlikeholdsplanens relevans.*

*(6) Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond til bruk i forbindelse med fremtidig vedlikehold.*

*Avsetning til sameiets vedlikeholdsfond bestemmes i forbindelse med forslag om anvendelse av driftsresultatet i regnskapet.*

*(7) Uttak fra sameiets vedlikeholdsfond kan kun skje gjennom forslag som behandles og vedtas på årsmøtet.*

*Styret kan unntaksvis, ved akutte tildragelser som kan utløse farlige situasjoner som setter menneskeliv i fare eller kan medføre store utbedringskostnader hvis tiltak ikke umiddelbart settes i verk, bruke midler fra vedlikeholdsfondet til å sette i verk nødvendige utbedrende tiltak.*

*Slike saker skal det informeres om på førstkommende årsmøte etter hendelsen.*

Styret ber om tilslutning til vedtektsendringene

### Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar forslag til vedtektsendringer i sin helhet som de foreligger



Sak 8

## Forslag til endring i husordensregler

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Saksfremstilling fremkommer som eget vedlegg.

### Forslag til vedtak

Styret ber årsmøtet om å vedta de endringer som er fremlagt.

### Vedlegg

2. Forslag fra styret - endring i husordensregler.pdf

Sak 9

## Betalt bilvask

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Bilvaskeplasser ligger innenfor Skifabrikken 1 sitt ansvarsområde.

Helt fra starten av har bilvaskeplassen vært et problem for sameiet, og er ikke blitt mindre etter at brukere fra Skifabrikken 2 også vasker sine biler på bilvaskeplassen.

Det har vært støyp problemer, utstysproblemer, brukere har ikke ryddet opp etter seg eller vasket gulvet etter vask, brukere har ikke stengt vannet etter bruk og heller ikke slått av strømbryteren på høytrykkspyleren. Mange har også brukt plassen til innvendig støvsuging av bilene, noe som ofte tar lang tid og beslaglegger vaskeplassen i unødvendig lang tid.

Leiligheter i etasjen over vaskeplassen har vært mye plaget av støy fra høytrykkspyleren. For å finne løsning på dette problemet er det flere ganger byttet spylere. Videre er det blitt gjort utskiftinger av rør-/slangeføringer, det er forsøkt flere løsninger med gummiklosser mellom spylere og gulv/vegg og nå sist er spyleren blitt plassert i et kabinett.

Heldigvis har utbygger, fram til nå, tatt de fleste kostnadene knyttet til de ovenfor nevnte problemer. Sameiet kan ikke lenger forvente at utbygger tar disse kostnadene.

Styremedlemmer har brukt mye tid på å ordne opp i problemene. Og svært mye tid har gått med til å rydde opp etter brukere som forlater plassen etter bilvasken uten å vaske gulvet eller rydde opp etter seg. Og styremedlemmer har også fått mye kjeft i forbindelse med sitt engasjement for å holde vaskeplassen i orden.

Styret har i samarbeide med garasjesameiets styre og styret i Skifabrikken 2 blitt enige om å fremsette forslag om en løsning med betalt bruk av vaskeplassen.

Slik ordningen er i dag er alle sameiets medlemmer med på å betale for kostnadene ved at sameiet har vaskeplass for biler. Ved en ordning med betalt bruk av vaskeplassen vil det være brukerne av vaskeplassen som tar disse kostnadene. Kanskje vil en slik ordning, sett i forhold til dagens løsning føles mer rettferdig – i og med at nesten 20 % av medlemmene ikke har parkeringsplass i kjelleren.

Kostnadene ved etablering vil beløpe seg til ca. 250 000 kr. Det er satt av midler til dette i årets budsjettforslag.



## Forslag til vedtak

- Sameiet bifaller styrets forslag om innføring av betalt bruk av bilvaskeklassen. • Kostnadene ved etablering av betalt bilvaskeklasser deles mellom sameiene Skifabrikken 1 og 2. • Styrene i Skifabrikken 1 og Skifabrikken 2 prissetter hva det skal koste å bruke bilvaskeklassen.

Sak 10

## Dugnadsdager og driftstilskudd til drift av hageanlegget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ny ordning vedr. dugnadsarbeide

Innledning

Domstolene har godkjent følgende i forbindelse med godtgjøring for deltakelse i frivillig dugnadsinnsats:

Borettslaget eller sameiet kan sette opp felleskostnadene med

innlagte kostnader for innkjøpte tjenester til vedlikehold av

fellesarealene. Så inviteres andelseierne som vanlig til den frivillige

dugnaden. Alle som deltar får en reduksjon i felleskostnadene som

står til arbeidet som sparer utgiftene i borettslaget eller sameiet. Det

blir altså en tilbakebetaling for oppmøte.

Sameiet har bestemt å ha faste dugnadskvelder vår og høst (2. uke i mai og 4. uke i september).

Styret vil poengtere at det er svært positivt for sameiet at medlemmene bidrar med arbeidskraft fremfor at vi må kjøpe alt av driftstjenester. Jo færre tjenester vi kjøper eksternt, jo bedre blir sameiets økonomi - derigjennom bidrar dette til å holde månedsavgiftene så lave som mulig.

Dugnadsdager i sameier og borettslag er godt innarbeidet i Norge. Dugnadsarbeide er både et sosialt anliggende og bidrar økonomisk til driften ved at foreningen kan redusere kjøp av eksterne tjenester.

Bakdelen med dugnadsdager er at dette er en frivillig ordning som medlemmene kan velge om de vil delta på, eller ikke delta på. Og dermed blir dette en urettferdig ordning. De medlemmer som ikke ønsker å delta på dugnadsdagene bidrar derfor i denne sammenheng ikke til fellesskapet og dermed heller ikke til å redusere foreningens driftskostnader.

Styret ønsker å innføre mer rettferdighet i dugnadsordningen – begrepet utvides til å omfatte både arbeidsinnsats og økonomisk bidrag.

Styret forslår at det innføres et årlig driftstilskudd som legges inn i månedsleien.

Medlemmer som deltar på dugnadsdager vil få driftstilskuddet tilbakebetalt.

De av medlemmene som ikke har anledning/vil/kan gjøre dugnadsinnsats, vil ikke få tilbakebetalt driftstilskuddet. Dette vil gjøre ordningen med frivillige dugnadsdager mer rettferdig i og med at alle kan bidra – enten økonomisk eller gjennom sin arbeidsinnsats.

I utgangspunktet er det ønskelig at flest mulig bidrar på dugnadsdagene, men styret har stor forståelse for at enkelte medlemmer ikke kan, eller ikke ønsker å bidra med arbeidsinnsats i denne sammenheng.



Verdien av en dugnadskveld fastsettes av sittende styre.

Ved å delta på begge dugnadsdagene vil driftstilskuddet være betalt i sin helhet.

## Forslag til vedtak

Sameiet har bestemt å ha faste dugnadskvelder vår og høst (2. uke i mai og 4. uke i september).-

Dugnadsdeltakelse er frivillig.

Sak 11

## Renholdstjenester

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Innkjøp av 2 stk gulvvaskemaskiner.

Ved å ta i bruk gulvvaskemaskiner i forbindelse med renholdstjenestene i sameiet har styret fått innspill fra renholdfirmaer om at ved bruk av slike maskiner vil de kunne bruke noe kortere tid på gulvvask i korridorene. Etter en prøvevasking med maskin i en korridor i hus C så det ut til at gulvene ble renere enn ved tradisjonell vasking med vann og klut.

Kostnaden ved innkjøp av 2 stk. gulvvaskemaskiner er ca. 140 000 kr og disse kostnadene er lagt inn i budsjettet for 2024.

Forslag til vedtak

Styret ber om årsmøtets godkjenning av anskaffelse av 2 stk. gulv. gulvvaskemaskiner.

Sak 12

## Sameiets vedlikeholdsplan i en 10-års periode.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

### Vedlikeholdsplan

Styret har utarbeidet en foreløpig vedlikeholdsplan med et perspektiv på 10 år.

I planen er det synliggjort kostnader for fremtidig vedlikehold innenfor en del områder som krever periodisk vedlikehold. Serviceavtaler med årskontroller og annet årlig vedlikehold er ikke tatt med i vedlikeholdsplanen. Vedlikeholdsplanen er ment å være «levende» i den forstand at vedlikeholds-objekter kan få endret vedlikeholds-intervall, kan komme til eller bli fjernet fra planen.

Imidlertid vil det etter de første 10-års periodene komme behov for større vedlikeholdsoppgaver knyttet til uteområdene, til de store tekniske installasjoner, til utskifting av vinduer og andre byggtekniske komponenter mv.

Det til enhver tid sittende styre må gjøre sine vurderinger rundt dette.



## Forslag til vedtak

Styret ber om at årsmøtet bifaller forslaget om å etablere en langtidsplan for fremtidig vedlikehold.

## Sak 13

### Oppbygging av vedlikeholdsfondet

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

#### Avsetning til fremtidig vedlikehold.

For å komme inn i en god rutine når det gjelder oppbygging av vedlikeholdsfondet bør det avsettes midler til dette hvert år. Ut ifra hva seriøse leverandører påpeker så er det svært viktig å følge vedlikeholdsintervallene for de forskjellige byggelementer og tekniske installasjoner. Vedlikeholdsfondet størrelse vil være nøkkelen til at sameiets fremtidige vedlikehold kan planlegges og gjennomføres i tråd med de behov som er lagt ned i vedlikeholdsplanen.

## Forslag til vedtak

Styret ber om at årsmøtet gjør følgende beslutning: Til styrking av sameiets i vedlikeholdsfond inneværende år overføres 250 000 kroner fra driftskonto til sparekonto.

## Sak 14

### To forslag til orienteringssaker: Forslag vedr oppfølgingssak fra i fjor, sikring av inngangsdører og vedtektenes paragraf om vedlikehold av sluk

#### Forslag fremmet av:

Sigmund Blokkdal

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1)I fjor hadde årsmøtet en orienteringssak om sikring av inngangsdører: som konkluderte at det ikke skulle være overvåking med kameraer, men annen sikring av inngangsdører. Gjennom året har vi fått informasjon om at uvedkommende har vært i bodområdet. Hva er gjort av tiltak?

2)Av vedtektene fremgår: Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne.

## Forslag til vedtak

1)Sikre inngangsdørene med beslag.

2)Styret forklarer hva som må gjøres på balkongene for å rense slukene slik vedtektene krever



Sak 15

## Vedlikeholdsfond

Forslag fremmet av:

Eivind Bror Nyhuus

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Et vedlikeholdsfond vil bidra til at sameiet kan ha tilgjengelig økonomiske ressurser til å sikre verdier i eiendomsmassen sameiet rår over. Innbetalinger og størrelse på fondet skal samkjøres med sameiets vedlikeholdsplan.

Det ble på årsmøtet 13/4-2022 fattet et enstemmig vedtak om etablering av et vedlikeholdsfond. På samme møte ble det besluttet at Årsmøtet hvert år skulle vedta størrelse på avsetting til fondet. Avsetting til fondet kan enten være en del av årlig overskudd eller tas inn som et tillegg til ordinære fellesutgifter. For 2021 ble det besluttet avsatt kr. 200.000.- til vedlikeholdsfond.

Beslutning om etablering av vedlikeholdsfond foreslås vedtektfestet i nytt punkt 5-4 i sameiets vedtekter.

### Styrets innstilling

Styret er positive til å avsette midler til fremtidig vedlikehold, men ønsker å vurdere fra år til år hva som blir forsvarlig beløp å avsette. Styret ønsker å komme med et forslag til vedtak.

### Forslag til vedtak 1

#### 5-4 Vedlikeholdsfond

Sameiet skal ha et vedlikeholdsfond som bidrar til å sikre verdier i eiendomsmassen som sameiet rår over. Årsmøtet vedtar årlig avsetting til fondet. Vedlikeholdsfondet skal være innsatt på egen bankkonto og disponeres kun etter vedtak på Årsmøtet. Tiltakene som vedtas må være knyttet til større vedlikeholdsprosjekter og ikke til normal drift.

### Forslag til vedtak 2

Forslag kommer

Sak 16

## Vedlikeholdsplan

Forslag fremmet av:

Eivind Bror Nyhuus

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Noe av det viktigste et styre skal gjøre er å ta vare på de verdier man eier sammen i vårt boligsameie. Styret har vedlikeholdsplikt som er regulert i Eierseksjonsloven. I tillegg er det vedtekter som regulerer styrets og sameiernes plikter og ansvar.



En god og realistisk vedlikeholdsplan gjør det enklere for et styre å ivareta sameiets interesser. Forslaget anbefales satt inn som pkt. 5-3 i vedtektene.

## 5-3 Vedlikeholdsplan

Sameiet skal ha en oppdatert og langsiktig vedlikeholdsplan som sikrer at sameiets bygningsmasse og uteområder vedlikeholdes på en tilfredsstillende måte.

En forutsetning for nødvendig vedlikehold er at det settes av nødvendig finansiering til å følge vedlikeholdsplanen.

Med vedlikehold menes tiltak for å opprettholde tilfredsstillende teknisk, funksjonell og helsemessig standard.

Et planlagt, forebyggende vedlikehold er avgjørende for at bygningsmassen og uteområder.

Med vedlikeholdsplan menes skriftlig, faglig basert plan, som er vedtatt av sameiets styrende organ. Planen må inneholde beskrivelse av:

- hva som skal vedlikeholdes
- kostnader for hva de enkelte tiltak vil koste
- oversikt over når de ulike tiltakene skal gjennomføres
- frister for gjennomføring av vedlikeholdet
- hvem som er ansvarlig for å følge opp planen internt

Krav til langsiktig vedlikeholdsplan innebærer at planen må inneholde vurdering av vedlikeholdsbehovet og tiltak for bygningens ulike bestanddeler, basert på levetid for disse. Kravet til langsiktig vedlikeholdsplan innebærer også at det må foreligge en plan for langsiktig finansiering.

Krav til oppdatert plan innebærer at planen til enhver tid må gjenspeile vedlikeholdsbehovet og plan for håndtering.

I tilknytning til planen skal det foreligge vedlikeholdsdokumentasjon og serviceavtaler for alle deler av byggene, tekniske anlegg og utearealer.

## Styrets innstilling

Styret har tilsvarende forslag til behandling.

Styrets forslag er lagt inn i vedtektenes paragraf 5, punkt 5-2, avsnitt (5).

Styrets anser eget forslag er bedre og mer presist formulert.

## Forslag til vedtak

Sameiet skal ha en oppdatert og langsiktig vedlikeholdsplan som sikrer at sameiets bygningsmasse og uteområder vedlikeholdes på en tilfredsstillende måte. Kravet til langsiktig vedlikeholdsplan innebærer at det må foreligge en plan for langsiktig finansiering.

Sak 17

## Forslag/utkast til instruks for valgkomiteen

Forslag fremmet av:

Eivind Bror Nyhuus

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

INSTRUKS FOR VALGKOMITÉ - UTKAST



Sameiet Skifabrikken 1

Valgkomiteens ansvar

Valgkomiteens oppgave er å finne og nominere kandidater til alle verv i sameiets styre, samt til valgkomiteen selv. Valgkomiteen skal nominere et antall kandidater slik at alle verv fylles opp, jfr. sameiets vedtekter. De ulike vervene har ulik kandidaturtid. Per i dag er sammensetningen slik: (eksempel)

- Styreformann – velges for to år om gangen
- Inntil 5 styremedlemmer – velges for inntil to år om gangen
- Inntil 2 varamedlemmer – velges for ett år om gangen
- Inntil 3 medlemmer av valgkomiteen – velges for ett år om gangen (nytt)

Valgkomiteens innstilling til nominasjon skal leveres til styret senest seks uker før neste årsmøte der den vil bli lagt frem som egen sak. Valgkomiteen bør i god tid før denne fristen be styret sende ut oppfordring om å nominere kandidater, eller selv besørge slik oppfordring til beboere. Valgkomiteen kan legge frem flere alternative innstillinger, som da må stemmes mellom på generalforsamlingen. Minst ett medlem av valgkomiteen skal være til stede på generalforsamlingen.

Valgkomiteens oppbygging

Valgkomiteen består av 2- 3 personer som velges av generalforsamlingen. Hvis mulig skal disse personene tidligere ha innehatt verv i sameiets styre. Valgkomiteen skal ha god kjennskap til arbeidsoppgavene for de ulike vervene i styret, slik at de kan informere potensielle kandidater om hvilket ansvar de eventuelt påtar seg og hvilke oppgaver de kan forvente.

Valgkomiteen har ingen leder. Hvert medlem har lik påvirkningskraft. Valgkomiteen regnes ikke som en del av styret, og medlemmer i styret kan ikke samtidig være medlem i valgkomiteen.

Utvelgelse av kandidater

Kandidater må bo i sameiet, men behøver ikke være registrert som sameier. Kandidater må være myndig. Valgkomiteen bør bestrebe seg på at begge kjønn er representert, og at det er en geografisk og aldersmessig spredning i styret.

Personer som på eget initiativ ønsker å stille som kandidat, må ta kontakt med valgkomiteen som er nødt til å ta vedkommende med i betraktning. Det er likevel opp til valgkomiteen om vedkommende blir nominert. Valgkomiteen skal ikke la sin innstilling bli påvirket av styret eller dets enkeltmedlemmer på noen måte.

Styrets innstilling

Det er ikke vedtektsfestet at sameiet skal ha valgkomite.

Styret finner det derfor unødvendig at det etableres en instruks for valgkomite.

Hvis årsmøtet finner å vedta instruks for valgkomite vil styret foreslå at det vedtas valgkomite for neste styreperiode. Det kan være formålstjenlig at årsmøte velger 2 -3 personer til å finne fram til nye styremedlemmer.

Valg av valgkomite kan vedtektsfestes under paragraf 9, punkt 9-2 avsnitt i 2 vedtektene

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner forslag til instruks for valgkomité.



Sak 18

## Valgkomité

Forslag fremmet av:

Eivind Bror Nyhuus

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I et sameie er det eierne som velger et styre som skal representere dem og ivareta deres interesser gjennom en god og forsvarlig drift av boligselskapet. Styrets sammensetning er avgjørende for hvor godt de klarer dette arbeidet.

Valgkomiteens funksjon er å bistå årsmøtet med å velge et godt sammensatt styre og valgkomité. Komiteen rekrutterer kandidater som beskrevet i en av årsmøtet godkjent instruks.

Forslag til vedtak

Jeg foreslår at følgende tekst tas inn under pkt. 8-1, underpunkt (6):

«Årsmøtet skal velge valgkomité med vanlig flertall av avgitte stemmer. Valgkomiteen skal bestå av 2-3 medlemmer og skal arbeide ut fra et mandat gitt i en egen instruks som er godkjent av årsmøtet.»

Sak 19

## Referat fra styremøter

Forslag fremmet av:

Eivind Bror Nyhuus

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

God kommunikasjon med eierne er viktig for vellykket styrearbeid.

Forslår derfor at følgende tekst tas inn under pkt. 8-2 Styremøter, nederst under underpunkt (4):

Styrets innstilling

Styret ser ikke nytten av å skrive referat fra styrets møtereferatet.

Styret legger ut viktige saker og beslutninger som styret arbeider med på Nyheter.

Styret har intensjon om å utgi dokumentet «Nytt fra styrerommet» 3 - 4 ganger pr. år. Her vil styret oppsummere periodens styrearbeide i store trekk.

Forslag til vedtak

«Et kortfattet referat fra styremøter skal bekjentgjøres for eiere og beboere etter hvert styremøte.- Personrelaterte saker av sensitiv karakter skal ikke refereres.»



Sak 20

## Referat ifra styremøter

Forslag fremmet av:

Ingvill Sem

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker meg referat fra styremøtene om hvilke saker som er tatt opp slik at jeg kan holde meg løpende oppdatert.

### Styrets innstilling

Styret ser ikke nytten av å skrive referat fra styrets møtereferatet.

Styret legger ut viktige saker og beslutninger som styret arbeider med på Nyheter.

Styret har intensjon om å utgi dokumentet «Nytt fra styrerommet» 3 - 4 ganger pr. år. Her vil styret oppsummere periodens styrearbeide i store trekk.

### Forslag til vedtak

Kort orientering fra hvert styremøte.

Sak 21

## Solcelle

Forslag fremmet av:

Tommy Guttormsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ta opp dette tema og inviter Obos om informasjonsmøte hvor de kan presentere prosjektene de har gående i Oslo området.

### Styrets innstilling

Styret var i dialog med leverandør av solcelleanlegg våren/sommeren 2022.

Får å få til et best mulig anlegg ble styret anbefalt å vente til alle 6 blokkene var ferdigstilt. I 2022 var det svært dårlige tilskuddsordninger fra det offentlige når det gjaldt etablering av solcelleanlegg i borettslag og sameier. Og det er heller ikke spesielt gode ordninger for slike anlegg nå.

Skal solcelleanlegg etableres for sameiet snakker vi om million-investeringer som betinger opptak av lån eller kraftig økning av husleien.

Nedbetaling av slike investeringer antas å være mellom 10 – 12 år.

Styret anbefaler årsmøte om å avvise forslaget.



## Forslag til vedtak

Ta opp saken solcelle på vårt tak.

Sak 22

## Vaskeklassen; slangetrommel og høytrykksspyler tilbake på vegg

Forslag fremmet av:

Kenneth Weydahl

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg har et ønske om at vaskeklassen skal bli slik den opprinnelig var med høytrykksspyler og slangetrommel på vegg.

Mye enklere å bruke høytrykksspyleren med slangetrommelen på vegg og litt enklere å holde rent når det er på vegg.

Det bør vel finnes festeordninger som gjør at støyen ikke forplanter seg i bygningsmassen.

## Styrets innstilling

Hvis styrets forslag om betalt betaling av bilvask ikke blir vedtatt må styret jobbe videre med å finne en god løsning for plassering av høytrykksspyleren innenfor de støykravene som gjelder.

## Forslag til vedtak

Høytrykksspyleren og slangetrommel monteres tilbake på vegg og festes på en måte som skaper minimalt med støy.

Sak 23

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges på årsmøtet

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anny Beth Hagen

Jeg har god økonomiforståelse og kompetanse fra styreverv. Ønsker å bidra til god utvikling av sameiet.



- Trond Henrik Hansen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Arnulf Lothe	Skifabrikksvingen 15
Styremedlem	Hanne Bjørndal	Skifabrikksvingen 21
Styremedlem	Trond Henrik Hanssen	Skifabrikksvingen 11
Styremedlem	Kenneth Rehfsem Jahnsen	Skifabrikksvingen 15
Styremedlem	Gro Sander Mærøe Marthinsen	Skifabrikksvingen 15
Styremedlem	Eva-Birgith Nilsen	Skifabrikksvingen 13

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [skifabrikken1@styrerrommet.no](mailto:skifabrikken1@styrerrommet.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Sameiet Skifabrikken 1

Sameiet består av 128 seksjoner.

Sameiet Skifabrikken 1 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 927604663, og ligger i ÅS kommune

Gårds- og bruksnummer:

102      422

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

Sameiet Skifabrikken 1 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 Alpha Revisjon AS.



## Årsmelding for Sameiet Skifabrikken 1 - 2023

### Styrets sammensetning

Styret har i inneværende periode bestått av:

- Arnulf Lothe, styreleder
- Eva-Birgith Nilsen, styremedlem
- Hanne Bjørndal, styremedlem
- Trond Henrik Hansen, styremedlem
- Gro Sander Mærøe Marthinsen
- Kenneth Rehsem Jahnsen

Alle har fungert hele året.

### Møtevirksomhet

Styret har gjennomført 19 styremøter i 2023.

Det har i tillegg vært avholdt mange møter/samtaler/befaringer med representanter fra sameiets samarbeidspartnere i forbindelse med gjennomgang av, tidligere inngåtte og nye, serviceavtaler.

### **Styrets arbeide gjennom året 2023.**

#### Gjesteparkering/parkering

Sameiet har 6 gjesteparkeringsplasser inkl. en HC-plass.

Parkeringssituasjonen på gjesteparkeringsplassene har helt fra starten av vært et problem for styret (og sameiet) å holde orden på. Etter at vi fikk på plass en avtale med et eksternt parkeringsselskap er etter hvert situasjonen blitt tilfredsstillende. Feilparkeringer blir nå gebyrlagt.

Det er kun 106 garasjeplasser i garasjekjeller fordelt på 127 leiligheter – dekningsgrad på ca 83 %.

Beboere som ikke har parkeringsplass i garasjekjeller er henvist til å parkere i nabolagets tilkjøringsveier eller på annet sted.

#### TV og bredbånd

Mange beboere hadde fram til 2023 opplevd dårlige TV- og bredbåndsforbindelser.

Altibox gjorde en kundeundersøkelse i sameiet på slutten av 2022. Resultatet av denne undersøkelsen, samt sterkt påtrykk fra styret, gjorde at Viken Fiber/Altibox ordnet opp i uregelmessighetene – netter ble oppgradert og det ble byttet moden/router/dekoder hos flere beboere.



## Driftsavtaler

Styret har i perioden jobbet mye med å ordne opp i gamle driftsavtaler hvor noen av avtalene var inngått før sameiet ble opprettet. Denne jobben er nå snart ferdig slik at i løpet av 1. halvår 2024 vil alle driftsavtaler være oppdaterte.

Sameiet har følgende avtaler med driftsleverandører:

Utstyr	Leverandør	Service avtale	Merknad
Lås fellesdører	Certego AS		Hus A og Hus B
Lås fellesdører	Avarn Security AS		Hus C
Lås garasjeport	Avarn Security AS		
Hjertestarter	Blodstrupmoen Norge AS	ja	
Dørpumper og nøkler	Certego AS		Hus A og Hus B
Dørpumper og nøkler	Avarn security AS		Hus C
Vann og avløp	Østfold Rør AS	ja	
Garasjeport	Winsor dør	ja	
TV og bredbånd	Viken Fiber (Altibox)	ja	
Ventilasjon	Randem & Hübert	ja	
Heiser	OTIS AS	ja	
Varmtvann	Follo Fjernvarme AS	ja	
Varmtvann	Elvia		Elvia er strømleverandør til
Strømleverandør	Fortum AS	ja	Evinyer netteier
Eibil ladestasjoner	Elaway AS	ja	
Vaktmestertjenester	Follo vaktmesterselskap AS	ja	
Ei infrastruktur	Installatøren Fredrikstad AS	ja	
Infrastruktur røranlegg	Østfold Rør AS	ja	
Høytrykkspyler vaskeplass			
Robotklipper	Grønvold AS	ja	
Vintertjenester	H. Fjeldstad AS	ja	
Renholdstjenester	Kleva AS	ja	
Matter ved inngangene	Ski Tekstilservice AS	ja	
Tilsyn av hustak	Tecta Tak AS	ja	

## Hva går månedsavgiften til?

Under punktet Energi ligger også kostnadene i forbindelse med varmtvann som brukes til oppvarming av luft i ventilasjonsanlegget.

Varmtvannet leveres av Follo Fjernvarme.

Funksjon	Kostnad 1000 kr	%-vis ford.	Beskrivelse
Administrasjon	450	10 %	Regnskapsfører. Styrehonorar, div. geb.
Forsikring	260	6 %	Bygninger, styreansvar
Kommunale avgifter	462	10 %	Vann og avløp
TV og bredbånd	658	15 %	Grunnpakke fra Viken og Altinn
Energi	1232	28 %	Strøm til fellesarealer, varmtvann ventilasjon
Drift og vedlikehold	1390	31 %	Driftsavtaler og nødvendige utbedringer

## Opprydding i Vibbo – mailboks og meldinger

Vibbo:

Styret har gått igjennom oppslag og ryddet/slettet ting som ikke er arkivverdig.



Beklageligvis ble det under prosessen slettet noen oppslag som enkelte i ettertid har savnet. Mengden oppslag gjør at det kan være tidkrevende å finne tilbake til saker som skal følges opp. Dette er grunnen til at vi forsøkte å rydde.

#### Mailboks:

Vi har laget mapper for hvert år hvor vi har flyttet over alle innkomne eposter i sin helhet.

#### Renhold

Styret valgte å avslutte avtalen med Facilitec pr.31.12.23 pga. mange klager/dårlig renhold. Etter en prøveperiode falt valget på Kleva AS som vi nå har inngått avtale med.

#### Faste dugnadsdager i mai og september.

Styret ønsker å innføre faste dugnadskvelder vår og høst (2. uke i mai og 4. uke i september).

Styret vil poengtere at det er svært positivt for sameiet at medlemmene bidrar med arbeidskraft fremfor at vi må kjøpe alt av driftstjenester. Jo færre tjenester vi kjøper eksternt, jo bedre blir sameiets økonomi - derigjennom bidrar dette til å holde månedsavgiftene så lave som mulig.

For å gjøre dugnadsordningen mer rettferdig vil styre fremme forslag på årsmøtet om at de som ikke har anledning til å møte på dugnadsdagene skal ha mulighet til å bidra økonomisk til dugnadsordningen.

Dette gjøres gjennom innføring av driftstilskudd i månedsleien for drift av fellesarealene. Alle som møter på dugnadsdagene vil få godtgjort innsatsen som andelsbetaling av driftstilskuddet. De som ikke har anledning til å stille på dugnadsdager vil ikke får godtgjort innbetalt driftstilskudd.

#### HMS

HMS lekeplasser ble gjennomført på vårparten – 23.

HMS forøvrig ble utsatt ble utsatt pga. forsinket utbedringer etter IK elektro 2022.

Styret arbeider med å få på plass et fullverdig HMS-system og en plan som skal dekke alle aktuelle HMS-områder i sameiet.

#### Hagegruppen

Planting av frukttrær.

Flere av trærne som ble plantet høsten 21 og våren 22 var i meget dårlig forfatning. Styret vedtok å bytte ut disse trærne med frukttrær.

I forbindelse med dugnadsdagene på høsten ble det kjøpt inn frukttrær/jord/bark samt nødvendige støttestolper for trærne. Dugnadsgruppen gjorde en god felles innsats i forbindelse med planting. I sameiehagen står det nå 7 nye frukttrær som etter hvert vil bli til stor glede for alle beboere. Godt jobba!

#### Rutiner for bestilling av nøkler /-brikker

Styret har gjennomgått rutine for bestilling av nøkler og nøkkelbrikke. Rutinene er nå



oppdatert og ligge på Vibbo.

#### Nabovarsel bygging på nabotomt

Styret har i sendt merknad til utbyggingsplanen for byggingen på nabotomten. Styrets merknad gjaldt flytting av nedkjøring til garasjekjeller fra Hagen Johansens vei til Skifabrikksvingen.

#### Bilvaskeplassen

Styret har i samarbeide med styrene i Skifabrikken 2 og garasjesameiet blitt enige om å fremme forslag på årsmøtene om en løsning med betalt bruk av vaskeplassen. Slik ordningen er i dag er alle sameiets medlemmer med på å betale for kostnadene ved at sameiet har vaskeplass for biler. Ved en ordning med betalt bruk av vaskeplassen vil det være brukerne av vaskeplassen som tar alle kostnadene som er forbundet med vaskeplassen.

Kanskje vil en slik ordning føles mer rettferdig i forhold til dagens løsning – i og med at nesten 20 % av medlemmene ikke har parkeringsplass i kjelleren.

#### Vedlikeholdsplan

Styret har utarbeidet en vedlikeholdsplan for sameiet. Vedlikeholdsplanen gjelder for et tidsrom på 10 år fram i tid. Imidlertid vil det også komme vedlikeholdsbehov som har tidsintervaller på 20/25/30 år. Dette må etter hvert også vedlikeholdsplanen ta opp i seg.

#### Bruk av trapperom

Styret har åpnet for at trapperommene på nederste plan kan tas i bruk for hen setting av barnevogner/rullatorer etc. som er i daglig bruk.

#### Skallsikring

Som de fleste nok har fått med seg har sameiet vært plaget med endel innbrudd gjennom 2022 og starten av 2023. Det ble derfor gjort vedtak om sikring av inngangsdørene, dette skulle gjøres i samarbeid med skifabrikken 2 så hele anlegget ble sikret. Løsningen som styrene i sameiene har kommet fram til er at det festes en stålskinne på yttersiden av dørbladet slik at denne skinnen dekker glippen mellom dør og karm. Stålskinnen vil være ca. 5 cm. bred i hele dørens høyde.

Sommeren 2023 ble det bestilt sikringsjern til alle dører lakkert i riktig farge. Kort tid etter bestilling blir vi kontaktet av Skifabrikken 2 som da hadde lagt merke til at beslagene ikke ble bestilt i rustfritt stål og bestilling ble derfor stoppet.

Vi har derfra jobbet aktivt med å finne leverandør av rustfrie sikringsjern men dette har vist seg å være vanskelig oppdrive.

Nå ser det ut til å løse seg og vi håper å få dette på plass for sommeren.



Vi i styret, skifabrikken 1, er i den oppfatning at det viktigste er å sikre dørene, men ser det som uforholdsmessig å koste på sikring av dører uten at skifabrikken 2 blir med da innbruddstyver kan ta seg inn i anlegget fra deres sameie.

I mellomtiden har vi heldigvis ikke vært plaget av flere innbrudd oss bekjent, dette skyldes kanskje at sameiet nå har blitt noen år gammelt, da det som kjent oppleves hyppigere innbrudd under oppstart av sameier. Det har også vært flere i sameiet som har gjort en ekstra innsats, her iblant årvåkenhet og patruljering av garasjeanlegget til alle døgnets tider.

### Garasjesameiet

Garasjesameiet hadde oppstart ved Generalforsamling 9/10 -23. Forslag til vedtekter ble gjennomgått, justert og vedtatt.

Som styremedlemmer for et år ble Arvid Grane, Nils Sannes og Trond Hansen valgt. Til vervet som styreleder ble Arnulf Lothe valgt.

### Innglassing av veranda og pergola.

Sameiet fikk svar fra Ås kommune i desember 2024 på søknaden om forenklet byggesøknad fra medlemmer som ønsker å innglasse sine verandaer i hus B og C (eller pergola for medlemmer som har leilighet på øverste etasje i alle husene). Forenklet byggesøknad om innglassing for hus A var behandlet og godkjent av kommunen i 2022.

Forenklet søknad betyr at de administrative kostnadene for den enkelte søker vil bli svært mye lavere.

Eiere som nå søker om innglassing vil kun betale for en forenkles byggemelding til kommunen – bygningsmessige og branntekniske krav til innglassing er klarert med kommunen.

Alle søknader om innglassing skal godkjennes av styret før søknad sendes til kommunen.

### Strømstøtte

I forbindelse med inngåelse av de første strømvtaler (Selvaag Bolig AS/OBOS) er sameiet blitt registrert med feil næringskode. Noe som medførte at sameiet ikke har fått tilbakebetalt den strømstøtte som regelverket tilsier.

Dette er nå ryddet opp i, og tilbakebetalingene (ca 150 000 kr blir regnskapsført i år).

11/4 2024

Styret



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

### Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak innkjøp av robotgressklipper, konsulenthonorar ifm forhåndsgodkjenning av innglassing balkonger og terrasser.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr -33 506.

Sameiet hadde pr. 31.12.2023 negativ arbeidskapital på kr -33 506.

Styret har iverksatt tiltak for å gi positiv arbeidskapital i 2024. Tiltakene innebærer en økning av felleskostnader på 6%, samt noen andre endringer på felleskostnadene.

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.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 408 000 til drift og vedlikehold.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

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

### Lån

Sameiet Skifabrikken 1 har ingen lån

### 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 noen endringer i felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Skifabrikken 1

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Skifabrikken 1 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, 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 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 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.

### Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter styrets årsrapport og budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens 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 internkontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

26 av 42

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:  
8397.05.05914

Organisasjonsnr:  
975 800 679 mva

Årsrapporten.pdf



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 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>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

27 av 42

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:  
8397.05.05914

Organisasjonsnr:  
975 800 679 mva

Årsrapporten.pdf



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**Skogly, Roger**  
Norwegian BankID

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*

03/19/2024 14:26:41

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



**SAMEIET SKIFABRIKKEN 1**  
**ORG.NR. 927 604 663, KUNDENR. 2656**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	4 212 570	3 125 957	4 213 000	4 715 000
Andre inntekter	3	17 795	177 570	0	235 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>4 230 365</b>	<b>3 303 527</b>	<b>4 213 000</b>	<b>4 950 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 150	-21 150	-21 150	-33 840
Styrehonorar	5	-150 000	-150 000	-150 000	-240 000
Avskrivninger	14	-5 440	0	0	-12 000
Revisjonshonorar	6	-10 063	-11 750	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-166 280	-135 688	-138 000	-166 300
Konsulenthonorar	7	-108 240	-57 015	-10 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-747 178	-418 005	-285 000	-708 000
Forsikringer		-260 094	-196 461	-215 000	-275 000
Kommunale avgifter	9	-461 386	-168 972	-140 000	-500 000
Energi/fyring	10	-1 231 977	-1 368 905	-1 350 000	-1 230 000
TV-anlegg/bredbånd		-657 980	-513 252	-720 000	-660 000
Andre driftskostnader	11	-643 111	-408 142	-713 000	-709 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-4 462 898</b>	<b>-3 449 339</b>	<b>-3 751 150</b>	<b>-4 563 140</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-232 533</b>	<b>-145 812</b>	<b>461 850</b>	<b>386 860</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	6 816	3 035	0	0
Finanskostnader	13	-133	-153	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>6 683</b>	<b>2 881</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-225 850</b>	<b>-142 930</b>	<b>461 850</b>	<b>386 860</b>
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-225 850	-142 930		



**SAMEIET SKIFABRIKKEN 1**  
**ORG.NR. 927 604 663, KUNDENR. 2656**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Andre varige driftsmidler	14	76 158	0
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>76 158</b>	<b>0</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		11 261	9 468
Kundefordringer		5 000	6 780
Forskuddsbetalte kostnader		51 869	41 664
Driftskonto OBOS-banken		307 367	514 882
Sparekonto OBOS-banken		156 474	202 054
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>531 971</b>	<b>774 849</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>608 129</b>	<b>774 849</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		42 652	268 502
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>42 652</b>	<b>268 502</b>

**GJELD****KORTSIKTIG GJELD**

Forskuddsbetalte felleskostnader		71 479	75 681
Leverandørgjeld		494 103	430 003
Annen kortsiktig gjeld	15	-105	663
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>565 477</b>	<b>506 347</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>608 129</b>	<b>774 849</b>
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ås, 13.03.2024

Styret i Sameiet Skifabrikken 1

Arnulf Lothe /s/

Eva-Birgith Nilsen /s/

Gro S. M. Marthinsen /s/

Hanne Bjørndal /s/

Trond Henrik Hanssen /s/

Kenneth R. Jahnsen /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 168 774
Kabel-TV	653 796
Parkeringsleie	237 600
Felleskostnader	152 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 212 570</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Salg av nøkler	575
Oppstartskapital	17 220
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>17 795</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-21 150
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-21 150</b>

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: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 420, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 063.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-4 688
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-25 271
HBA Arkitekter AS	-78 281
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-108 240</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-39 862
Drift/vedlikehold VVS	-37 120
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-238 108
Drift/vedlikehold heisanlegg	-95 303
Drift/vedlikehold brannsikring	-105 511
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-107 858
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-119 061
Kostnader dugnader	-4 356
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-747 178</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-461 386
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-461 386</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-710 267
Fjernvarme	-521 709
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 231 977</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Verktøy og redskaper	-13 883
Driftsmateriell	-6 047
Vaktmestertjenester	-464 310
Vakthold	-825
Renhold ved firmaer	-51 667
Snørydding	-30 750
Andre fremmede tjenester	-42 866
Kontor- og datarekvista	-758
Trykksaker	-1 269
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 420
Andre kontorkostnader	-11 953
Porto	-2 520
Kontingenter	-2 900
Gaver	-709
Bank- og kortgebyr	-3 710
Velferdskostnader	-7 524
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-643 111</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 520
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 420
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	773
Andre renteinntekter	103
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>6 816</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-133
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-133</b>

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

Robotklipper	
Tilgang 2023	81 598
Avskrevet i år	-5 440
	76 158
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>76 158</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>-5 440</b>



**NOTE: 15**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	105
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>105</b>

**NOTE: 16**

**NEGATIV ARBEIDSKAPITAL**

Arbeidskapitalen er negativ. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positiv arbeidskapital neste år. Felleskostnadene økes fra januar 2024.



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 7876054. 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](mailto: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.



## Forslag til oppdatering av Husordensreglene

### Sameiets husordensregler

Husordensreglene er et viktig dokument for sameiet. Der er derfor viktig at dette dokumentet er lett å forstå og at det omfavner og beskriver alle situasjoner som er vesentlige for at mange forskjellige familier og personer skal kunne forholde seg godt til hverandre, og derigjennom skape et fint naboskap i sameiet.

Styret finner at det er noen mindre gode formuleringer og momenter i dokumentet som burde oppdateres.

For på best mulig måte å synliggjøre det styret mener bør endres er det brukt rød skrift i den teksten som dette gjelder.

Rød skrift med strek over foreslås tatt ut

Rød skrift uten strek over er ny tekst (bestemmelse)

## HUSORDENSREGLER FOR SKIFABRIKKEN 1 BOLIGSAMEIE

### 1. FORMÅL

*Husordensreglene skal sikre beboere trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, samt skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge. Det er viktig at leilighetene, fellesarealene og fellesanlegg brukes på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre. Det er viktig at den enkelte sameier og beboer bidrar til og tar ansvar for at beboer-reglementet følges. Sameierne er selv ansvarlig for vedlikehold av egenseksjon*

### 2. GENERELT

*Beboerne i sameiet plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Eier av leilighet er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av alle medlemmer i husstanden, av fremleietakere og av andre personer som det er gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for. Seksjonen og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Eier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av vedtekter og husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet forårsaket av ovennevnte personer. Hvis eier ikke oppfyller sine forpliktelser iht. disse bestemmelser, kan sameiets styre ved alvorlige og/eller gjentatte brudd forlange at beboer flytter på 6 – seks – måneders varsel.*

### 3. AKTIVITETER OG STØYNIVÅ

*Beboerne i boligsameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 23.00– 06-07.00 på arbeidsdager. (24:00-08:00 når det er helg) I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.*

*Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter angitt tidspunkt for kveldsro, varsles naboer i god tid. 2 Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet: På hverdager klokken 07.00–20:00 • Lørdager klokken 10.00–18:00 Svært omfattende og støyende arbeider skal varsles med oppslag på Vibbo.no og bare foretas på hverdager i tidsrommet 08.00-17.00.*

### 4. FELLESAREALER



Beboere skal ivareta fellesarealene på en god og forsvarlig måte til glede for alle. Det er ikke anledning til å sette fra seg søppel, barnevogner, sykler eller andre uvedkommende ting i inngangspartier, trappeoppganger, eller sette fra seg møbler og annet på øvrig fellesareal. Den enkelte beboer er ansvarlig for at det er ryddig i inngangsparti, trappeoppgang, i garasjeområdet og fellesareal rundt bygget. Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter slik at det går utover deres behov. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg her. Beboere bes å være ekstra varsomme med fellesområdene under flytting. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for skader som påføres fellesområder av seksjonseier eller andre tilhørende seksjonen. ~~Vask av fellesarealer settes ut til firma.~~ Ingen må sette fra seg personlige eiendeler/gjenstander i felles trapperom eller ganger. Det gis tillatelse til å sette barnevogner/rullatorer under trappen i u.etg. Alle fellesdører som er låsbare skal alltid være låst. Motorstyrte dører må ikke sperres i åpen stilling da dette medfører skader på dørmotorer. Sett ikke gjenstander i heisdøråpning for å hindre at heisdøren lukkes. Dette skader automatikken. Beboere plikter å varsle styret dersom det oppstår skader på seksjon som har/kan skade fellesområdene (vannskader, muggskader, brannskader, frostskafer, skadedyr og liknende).

## 5 SKILTING

Styret ønsker at sameiet har en felles skilting, som følger:

### 5.1 Postkasseskilting

Postkassene er påført navneskilt ved overtakelse. Det er ikke tillatt å klistre håndskrevne eller på annen måte hjemmelagde navnelapper på postkassene. Navnelapper til postkasse kan bestilles fra Skiltservice ([www.skiltservice.no](http://www.skiltservice.no)).

~~3 Oppdatert til korrekt størrelse:-~~

Dersom du ikke ønsker å motta uadressert reklame, skal ~~kan~~ du benytte snu-skilting som finnes i på postkassen. Posten ønsker at det skal stå både for- og etternavn på skiltet. husk seksjonsnr.

### 5.2 Dørskilt

Det er frivillig om du som beboer ønsker å montere et dørskilt. Dette bestilles og monteres selv. OBS. Det må IKKE borres i inngangsdøren, denne er en del av brannsikringen for leiligheten. Det er heller ikke tillatt å klistre visningsskilt eller annet på inngangsdørene.

5.3 Porttelefon Porttelefonen inneholder oversikt over alle leilighetsnummer. Besøkende må derfor kjenne til adresse som er påført hver oppgang og leilighetsnummer for å søke seg frem til riktig kode i displayet på porttelefonen.

## 6. PARKERING

Det er oppmerkede gjesteparkeringer mellom hus A og hus B. Disse skal kun benyttes av gjester tilhørende sameiet. Det skal ikke parkeres biler utenfor oppmerkede parkeringsplasser da dette kan hindre utrykningskjøretøy og leveranser til borettslaget. Sameiet. Beboere skal kun benytte seg av anviste private egne parkeringsplasser i parkeringskjeller. Oljeskift og større reparasjoner av kjøretøy er av miljøhensyn og fare for brann ikke tillatt i garasjeanlegg. Lagring av bildeler, dekk og annet løsøre er ikke tillatt i garasjeanlegget. Garasjeanlegget skal ikke benyttes til smelting av store mengder snø og is fra kjøretøy, da garasjeanlegget ikke har god nok drenering til å bli kvitt store mengder vann. Lagring av bildeler, dekk og annet løsøre er ikke tillatt i garasjeanlegget. Private parkeringsplasser skal til enhver tid respekteres. Det må ikke parkeres foran avfallsbrønnene eller på områder som sperrer for veier forbeholdt biler fra nødetafer. Brudd på parkeringsregler anses som brudd på sameiets bestemmelser og behandles deretter. Grove brudd kan medføre borttauing uten forvarsel for overtreders regning. 4

## 7. SØPPEL



Det er ikke tillatt å plassere restavfall, papiravfall eller annet avfall på utsiden av avfallsbrønnene. Store pappesker/emballasje etc. kan leveres til miljøbilen som kommer til området 2 ganger pr.mnd. Sjekk datoer på [www.folloren.no](http://www.folloren.no)

Det er satt opp flere avfallsbrønner på området. I avfallsbrønner for papp og papir skal det ikke kastes plastposer. I avfallsbrønner for restavfall kastes matavfall og øvrig restavfall (dog ikke glass og metall og spesialavfall) Matavfall skal legges i egne avfallsposer levert av Follo Ren og skal være knyttet igjen. Disse finner du i skapet i garasjen. Øvrig restavfall kan gjerne legges i poser som knyttes igjen. Det er ikke tillatt å plassere restavfall, papiravfall eller annet avfall på utsiden av avfallsbrønnene. Sjekk nettsiden til [folloren.no](http://folloren.no) Legg ikke ut mat til fugler da dette både fører til forurensning og kan lokke skadedyr til eiendommen.

## 8. TERRASSER

Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill på terrasser. Gassbeholdere skal ikke under noen omstendighet oppbevares innendørs i leilighet, garasje eller bod pga. eksplosjonsfaren. Gassbeholdere skal stå ute. ALLTID.

Bruk av åpen ild på balkonger og terrasser er ikke tillatt. Unntak er stearinlys. Montering av utepeis, bålpanner eller lignende er ikke tillatt. Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt å henge blomsterkasser på utsiden av rekkverket på egen terrasse. Det er heller ikke tillatt å henge blomsterkasser på innsiden av rekkverket på egen terrasse. Dette endrer byggets fasademessige preg og vil også medføre søl av vann og jord på etasjene under. Bruk av parasoller på terrassene medfører fare og kan derfor kun benyttes om disse er forsvarlig sikret. Det er ikke tillatt å riste tøy og tepper utenfor balkong, vinduer eller innendørs i sameiets felleslokaler. Balkong skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel. Det er ikke tillatt å henge blomsterkasser på rekkverkene, hverken på utsiden eller innsiden. Beboere er av sikkerhetsmessige grunner ansvarlig for å fjerne snø og is fra gelendre, slik at dette ikke kan falle ned på personer eller eiendom nedenfor.

## 9. SOLSKJERMING

Markiser og utvendig screen er tillatt i henhold til de spesifikasjoner som styret har vedtatt. Følgende fargekoder gjelder: RAL 9007 på all synlig aluminium. Duk på terrassemarkise og pergola er design nr 6390 og på vertikalmarkise med zip design 3531. Styret skal godkjenne før det bestilles fra leverandørene.

## 10. UTEAREALER

Bruk av engangsgrill på sameiets eiendom er forbudt. Det skal ikke settes private eiendeler på sameiets uteareal. Alle sameiets uteområder skal behandles med varsomhet og respekt, slik at sameiets flotte utearealer kan opprettholdes. Styret oppfordrer til et røykfritt miljø på sameiets områder. Det er ikke tillatt å røyke ved inngangsdørene.

## 11. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så fremt dette ikke medfører urimelig sjenanse for naboer. Hunder skal alltid være i bånd i ganger og øvrige fellesarealer. Katter skal ikke være uten tilsyn av eier på innvendige fellesarealer. Det er eiers ansvar at dyr ikke gjør fra seg på sameiets fellesarealer eller utearealer som eies/disponeres av den enkelte sameier. Eier plukker opp etterlatenskaper.

## 12. MELDINGER OG HENVENDELSER

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig til gjeldende e-post adresse ([skifabrikken1@styrommet.no](mailto:skifabrikken1@styrommet.no)). Anonyme henvendelser behandles ikke.

## 13. INSTALLASJONER

Den enkelte seksjonseier kan ikke uten styrets godkjenning foreta installasjoner på fellesarealer (herunder fasader), bod arealer og garasjeanlegg. Eventuell utsmykning av fellesarealer skal kun gjennomføres etter samtykke fra styret i sameiet, eller etter styrets beslutning.



*Det er, med styrets tillatelse, tillatt å henge opp bilder/utsmykking på vegger i etasjegangene forutsatt at det er godkjent samtlige beboere i gangen.  
Beskrivelse av installasjoner må sendes styret for godkjenning.*

*Utvendige lyslenker/ lysslynger o.l. må brukes med omtenksomhet slik at disse ikke er til sjenanse for andre. Blinkende eller fargede lyslenker/ lysslynger tillates ikke.  
Styret oppfordrer til å skru av lysene/fjerne de innen utgangen av februar.*

#### **14. SYKKELPARKERING**

*Det er avsatt egne arealer hvor sykler skal parkeres. Plassene er umerket. Her er det ikke anledning til å lagre gamle eller ødelagte sykler som åpenbart ikke lenger er i bruk.*

#### **15. SIKKERHET**

*Beboere plikter å sette seg inn i branninstruks, rømningsvei og bruk av brannslukningsutstyr. Det vises til retningslinjer og instruks for brannsikkerhet gjengitt på boligsameiets hjemmeside. Det vises ellers til regelverk publisert under «TEMA» på Vibbo.*

#### **Forslag:**

Styret ber årsmøte om å vedta de endringer som er foreslått.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 11.04.24

Selskapsnummer: 2656 Selskapsnavn: Sameiet Skifabrikken 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.