



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: 18.04.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 23.05.2024



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 303 527	804 756
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 303 527</b>	<b>804 756</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	
Annen driftskostnad		3 278 189	393 406
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 449 339</b>	<b>393 406</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-145 812</b>	<b>411 350</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 035	83
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 035</b>	<b>83</b>
Annen finanskostnad		153	1
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>153</b>	<b>1</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 882</b>	<b>82</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-142 930</b>	<b>411 432</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-142 930</b>	<b>411 432</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-142 930</b>	<b>411 432</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-142 930	411 432
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-142 930</b>	<b>411 432</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 780	3 540
Andre fordringer		51 132	36 721
Sum fordringer		57 912	40 261
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		716 936	627 997
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		716 936	627 997
Sum omløpsmidler		774 848	668 258
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>774 848</b>	<b>668 258</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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		268 502	411 432
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>268 502</b>	<b>411 432</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>268 502</b>	<b>411 432</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		430 003	139 497
Annen kortsiktig gjeld		76 344	117 329
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>506 347</b>	<b>256 826</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>506 347</b>	<b>256 826</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>774 849</b>	<b>668 258</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 486683

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: 18.04.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 927 604 663  
SKIFABRIKKEN 1 BOLIGSAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 303 527	804 756
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 303 527</b>	<b>804 756</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		171 150	
Annen driftskostnad		3 278 189	393 406
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 449 339</b>	<b>393 406</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-145 812</b>	<b>411 350</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 035	83
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 035</b>	<b>83</b>
Annen finanskostnad		153	1
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>153</b>	<b>1</b>
<b>Netto finans</b>		<b>2 882</b>	<b>82</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-142 930</b>	<b>411 432</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-142 930</b>	<b>411 432</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-142 930</b>	<b>411 432</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-142 930	411 432
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-142 930</b>	<b>411 432</b>



Organisasjonsnr: 927 604 663  
SKIFABRIKKEN 1 BOLIGSAMEIE

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		6 780	3 540
Andre fordringer		51 132	36 721
Sum fordringer		57 912	40 261
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		716 936	627 997
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		716 936	627 997
Sum omløpsmidler		774 848	668 258
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>774 848</b>	<b>668 258</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		268 502	411 432
Sum opptjent egenkapital		268 502	411 432



Sum egenkapital	268 502	411 432
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	430 003	139 497
Annen kortsiktig gjeld	76 344	117 329
Sum kortsiktig gjeld	506 347	256 826
Sum gjeld	506 347	256 826
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	774 849	668 258



Organisasjonsnr: 927 604 663  
SKIFABRIKKEN 1 BOLIGSAMEIE

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 2023

2656 Skifabrikken 1 Boligsameie





## Til seksjonseierne i Skifabrikken 1 Boligsameie

**Velkommen til årsmøte, tirsdag 18. april 2023 kl. 18:00 hos OBOS, Haugenveien 13, Ski.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Skifabrikken 1 Boligsameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til årsmøte

---

Ordinært årsmøte i Skifabrikken 1 Boligsameie  
avholdes tirsdag 18. april 2023 kl. 18:00 hos OBOS, haugenveien 13, Ski.

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

### 3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Vedtektsendringer
  - B) Navneskilt utenfor dører.
  - C) Forslag om overføring av ansvar til garasjesameiet
  - D) Forslag om oppheving av gebyr for feilparkeringer
  - E) Kameraovervåking garasjekjeller- orienteringssak
  - F) Innglassing av veranda – orienteringssak
  - G) Fargevalg på screens - orienteringssak
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- B) Valg av valgkomité

Ski, 22.03.2023  
Styret i Skifabrikken 1 Boligsameie

Arnulf Lothe    Hanne Bjørndal    Trond Henrik Hanssen    Eva-Birgith Nilsen

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### 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	Eva-Birgith Nilsen	Skifabrikksvingen 13
Varamedlem	Gro Sander Mærøe Marthinsen	Skifabrikksvingen 15

### 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 Skifabrikken 1 Boligsameie

Sameiet består av 128 seksjoner.

Skifabrikken 1 Boligsameie 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.

Skifabrikken 1 Boligsameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



## Årsmelding fra styret for året 2022

### 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, varamedlem

Alle har fungert hele året.

NB!

På årsmøtet ble også Dipshi Sharma Garcha valgt inn som styremedlem, Men på grunn av arbeidssituasjonen valgte hun å trekke seg fra styrevirket før det nye styret startet sitt arbeide. Dipshi Sharma Garcia har ikke deltatt på noen styremøter.

### Brønnøysundregistret

Av forskjellige årsaker lykkes det ikke å få det nye styret registrert i Brønnøysundregistret før på slutten av 2022. Dette har medført noe ekstra arbeide utad mot samarbeidspartnere og mange henvendelser til tidligere styreleder fra ulike hold.

I Brønnøysundregistret er sameiet registrert med feil navn «Skifabrikken 1 boligsameie». I henhold til sameiets vedtekter skal sameiets navn være «Sameiet Skifabrikken 1» - tinglyst 28.04.2021. Det jobbes med å få ryddet opp i dette.

### Møtevirksomhet

Styret har gjennomført 13 styremøter i 2022. Det er i tillegg gjennomført 3 møter med representant fra hagegruppen

Det har videre vært mange møter/samtaler med representanter fra sameiets samarbeidspartnere i forbindelse med gjennomgang av tidligere inngåtte serviceavtaler.

### Styrets arbeide gjennom året 2022

- Gjennomgang vedr. eksisterende og nye avtaler
  - Oppdatering/utvidelse av serviceavtaler
  - Innkjøp av, og inngåelse av avtale for hjertestarter
  - Inngåelse av serviceavtale for oljeutskiller ved vaskeplass
- Oppretting av Hagegruppe med ansvar for parsellhagene
- Tilrettelegging for innflytting i hus C



- Mye kontakt med Follo Ren
  - vedr. manglende tømning av søppelkontainerne
  - vedr. snuing av søppelkontainerne som var satt ned feil vei (innkast skal være fra sameiets gangvei)
- Kontakt med kommunen
  - vedr. gangbro over Søndre tverrvei
  - vedr. parkeringsproblematikken i Skifabrikksvingen
  - vedr. parkeringsproblemene foran søppelkontainerne
  - vedr. montering av tak på pergola i leiligheter på øverste plan i husene.
  - søknad om prinsippgodkjenning for innglassing av balkonger.
    - Innbefatter også involvering av arkitekt og brannvern ingeniør.
- Ettårsbefaringer
  - vedr. hus A og hus B
  - vedr. uteområder
- Kontroll med gjennomføring av periodisk service på
  - Ventilasjonsanlegg
  - Oljeutskiller ved vaskeplass
  - Periodisk kontroll av brannvarslingsanlegget
  - Ryddeaksjon i garasjekjeller
- Befaring med brannvesenet vedr. tilgang ved brann
- HMS-runde bygninger, lekeplasser, tekniske installasjoner uteområder og eiendom for øvrig.
- OBOS-nøkkel
  - Installasjon av OBOS-nøkkelsystem i alle oppgangsdører og garasjeport.
- Innkjøp av hjertestarter. Denne er plassert i sykkelbod/smørebod i hus B.
- Bestilling og kjøp av avfallskasser for plassering foran blokkene.
- Montering av skap for grønne matavfallsposer (Follo Ren).
- Tilrettelegging for vask av gulv i garasjekjeller.

## TV og bredbånd

Mange beboere har gjennom året opplevd dårlige TV- og bredbåndsforbindelser. vil Styret har flere ganger kontaktet Viken Energi/Altibox for å få orden på systemet, og leverandøren hevder at de har feilsøkt systemet uten å finne ut av problemene. Altibox gjorde en kundeundersøkelse i sameiet på slutten av 2022. Resultatet av denne undersøkelsen vil foreligge på nyåret.

## Vintervedlikehold

Styret er ikke fornøyd med snøbrøyting og sandstrøing som etter avtale Facilitec (vaktmestertjeneste) har gjort i vinter. Styret vil ha et oppfølgingsmøte med Facilitec i februar 2023.



## Gjesteparkering

Parkeringssituasjonen for sameiet har vært anstrengt i 2022. Det er kun 109 garasjeplasser i garasjekjeller fordelt på 127 leiligheter – dekningsgrad på ca 85 %.

Beboere som ikke har garasje plass i kjeller er henvist til å parkere i kommunal vei eller på annet sted. Sameiet har 6 gjesteparkeringsplasser – hvorav en av disse er HC-plass. Allerede fra starten av har det vist seg at det er flere eiere/beboere (og besøkende) som ikke respekterer reglene for bruk av gjesteparkeringsplassene. Styret har kjørt «opplysningskampanje» til eiere og beboere om reglene for bruk av gjesteparkeringsplassene. Styret måtte etter hvert innse at denne kampanjen hadde liten effekt på eiere/beboere – det ble litt bedring en kort tid etter at beboerbrevet var sendt ut, men etter noen måneder var situasjonen like ille igjen. Det er nå ingen nedgang i feilbruk av gjesteparkeringsplassene. Å følge opp feilparkeringer på gjesteparkeringen på en god og rettferdig måte er svært tidkrevende.

På grunn av andre viktige og presserende saker som styret hadde på agendaen gjennom året fant styret det fornuftig å nedprioritere denne oppfølgingen

## Hva går månedsavgiften til?

Funksjon	Kostnad	%-vis ford.	Beskrivelse
Administrasjon	318588	9 %	Regnskapsfører. Styrehonorar, div. geb.
Forsikring	196561	6 %	Bygninger, styreansvar
Kommunale avgifter	168972	5 %	Vann og avløp
TV og bredbånd	513252	15 %	Grunnpakke fra Viken og Altinn
Energi	1368905	40 %	Strøm til fellesarealer, varmtvann ventilasjon
Drift og vedlikehold	883162	26 %	Driftsavtaler og nødvendige utbedringer

Under punktet Energi ligger også kostnadene i forbindelse med varmtvann (oppvarming av luft i ventilasjonsanlegget) fra Follo Fjernvarme.

## Oppfølging av vedtak gjort på Årsmøtet 2022

### Innføring av gebyr ved gjentatte brudd på parkeringsreglementet.

Styret er til fulle klar over at det ble et vedtak på GF 2022 om å innføre gebyr på gjentatte brudd på parkeringsreglementet.

Parkering på gjesteparkeringsplassene har vært tema (både som egen sak og uformelt) på styremøter i mai, juni, september og november.

På grunn av andre viktige og presserende saker som styret hadde på agendaen gjennom året fant styret det fornuftig å sette denne saken på vent.

Styret vil fremsette forslag om å reversere dette forslaget på Årsmøtet 2023.

## Solceller på tak

Settes på styrets agenda i 2023

## Bli kjent-samling

På grunn av vær-situasjonen måtte styret avlyse den «bli kjentsamlingen» som det var



planlagt å gjennomføre sommeren 2020.

Så langt er det nå planer om å få til en slik samling for alle beboere/eiere 1. juni 2023.



## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022**

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

### **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. 31.12.2022.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 268 502.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 285 000 til drift og vedlikehold.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Skifabrikken 1 Boligsameie.

### Lån

Skifabrikken 1 Boligsameie 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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.07.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Skifabrikken 1 Boligsameie

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Skifabrikken 1 Boligsameie sitt årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet samt styrets årsrapport. 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

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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 mva



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

#### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21  
0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:  
8397.05.05914

Organisasjonsnr:  
975 800 679 mva



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**Skogly, Roger**

Norwegian BankID

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna*

27.03.2023 13.55.18

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.



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 125 957	454 456	0	4 213 000
Andre inntekter	3	177 570	350 300	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 303 527</b>	<b>804 756</b>	<b>0</b>	<b>4 213 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-21 150	0	0	-21 150
Styrehonorar	5	-150 000	0	0	-150 000
Revisjonshonorar	6	-11 750	0	0	-9 000
Forretningsførerhonorar		-135 688	-21 108	0	-138 000
Konsulenthonorar	7	-57 015	-38 248	0	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-418 005	-15 035	0	-285 000
Forsikringer		-196 461	-52 654	0	-215 000
Kommunale avgifter	9	-168 972	-19 622	0	-140 000
Energi/fyring	10	-1 368 905	-99 317	0	-1 350 000
TV-anlegg/bredbånd		-513 252	-61 083	0	-720 000
Andre driftskostnader	11	-408 142	-86 340	0	-713 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 449 339</b>	<b>-393 406</b>	<b>0</b>	<b>-3 751 150</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-145 812</b>	<b>411 350</b>	<b>0</b>	<b>461 850</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	3 035	83	0	0
Finanskostnader	13	-153	-1	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>2 881</b>	<b>82</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-142 930</b>	<b>411 432</b>	<b>0</b>	<b>461 850</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	411 432		
Fra opptjent egenkapital		-142 930	0		



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

**BALANSE**

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		9 468	7 739
Kundefordringer		6 780	3 540
Forskuddsbetalte kostnader		41 664	28 982
Driftskonto OBOS-banken		514 882	227 965
Sparekonto OBOS-banken		202 054	400 032
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>774 849</b>	<b>668 258</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>774 849</b>	<b>668 258</b>
<hr/>			
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		268 502	411 432
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>268 502</b>	<b>411 432</b>
<hr/>			
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		75 681	62 149
Leverandørgjeld		430 003	139 497
Annen kortsiktig gjeld	14	663	55 180
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>506 347</b>	<b>256 826</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>774 849</b>	<b>668 258</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ås, 22.03.2023  
Styret i Skifabrikken 1 Boligsameie

Arnulf Lothe /s/

Hanne Bjørndal /s/

Trond Henrik Hanssen /s/

Eva-birgith Nilsen /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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

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

Felleskostnader	2 309 087
Kabel-tv	506 877
Parkering	191 838
Fk Skifabr driftsam.	118 155
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 125 957</b>

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

Opprydning reskonro	70
Parkeringsleie	200
Startkapital	162 300
Tilskudd fra Selvaag	15 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>177 570</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 2021/2022, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket gaver for kr 1 243, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 750.

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

OBOS Prosjekt AS	-27 230
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-18 848
HBA Arkitekter AS	-10 938
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-57 015</b>

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

Drift/vedlikehold VVS	-11 700
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-153 373
Drift/vedlikehold heisanlegg	-83 274
Drift/vedlikehold brannsikring	-36 643
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-41 315
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-75 505
Egenandel forsikring	-16 194
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-418 005</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-168 972
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-168 972</b>

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

Elektrisk energi	-519 068
Fjernvarme	-849 837
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-1 368 905</b>

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

Container	-722
Verktøy og redskaper	-11 727
Driftsmateriell	-3 025
Vaktmester - og renholdstjenester	-257 816
Renhold ved firmaer (matter)	-32 501
Snørydding	-30 750
Andre fremmede tjenester	-20 445
Kontor- og datarekvisita	-435
Kopieringsmaterieill	-1 480
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 200
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 243
Andre kontorkostnader	-39 822
Porto	-40
Bank- og kortgebyr	-3 367
Velferdskostnader	-569
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-408 142</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	611
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 022
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	402
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>3 035</b>

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

Renter på leverandørgjeld	-153
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-153</b>

**NOTE: 14****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	35
Refusjon utlegg 2022, utbetales i 2023	-698
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-663</b>



## INNKOMNE FORSLAG

### A) Vedtektsendringer

**Forslag til vedtak:** Årsmøtet vedtar endringsforslagene i sin helhet som de er fremlagt.



## VEDTEKTER

### For

Sameiet Skifabrikken 1 - Org. nr. 927604663

Vedtektene er fastsatt i forbindelse med seksjoneringen av sameiet.

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Skifabrikken 1. Sameiet er opprettet ved tinglysing (28.04.2021) av vedtak om seksjonering fra kommunen.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 127 boligseksjoner og en næringsseksjon, totalt 128 seksjoner, på eiendommen gnr. 102, bnr. 422 i Ås kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av

- Bod
- Privat uteareal

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

#### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

### 2. Rettslig disposisjonsrett

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.



(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

### 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

#### 3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmpumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Sameiet disponerer 34 stk. hageparseller på fellesareal, som vist sameiets utomhusplan. Styret kan fastsette egne regler og avtale for leie av parsellhage, som regulerer tildeling, bruk, leie, oppsigelse, vedlikeholdsansvar mv.



### 3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

### 4. Parkeringsplasser

#### 4-1 Gjesteparkeringsplasser

Sameiet disponerer 6 gjesteparkeringsplasser (inklusive 1 HC-plass) utendørs.

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for bruken av p-plassene.

#### 4-2 Biloppstillingsplass i garasje

Enkelte seksjonseierne har ervervet bruksrett/eierandel til biloppstillingsplass i underliggende garasje (seksjon 128 i sameiet). Denne er organisert som et tingsrettslig sameie, Skifabrikken Garasjesameie. Rettigheter og plikter vedtekter fremgår av egne vedtekter for garasjesameiet.

### 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

#### 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.



- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

#### 5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere. 5
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

#### 6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

##### 6-1 Felleskostnader

- (1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.
- (2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.



Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og tv fordeles med en lik andel pr. seksjon.

Kostnader til Skifabrikken driftssameie/velforening fordeles likt pr. seksjon.

Kostnader til varmt tappevann fordeles etter målt forbruk.

Sameiet inngår avtale med ekstern aktør som ivaretar avregning og fordeling av kostnadene.

Betaling kan skje direkte til leverandør dersom denne har systemer som ivaretar dette. Ellers innbetales et månedlig akontobeløp.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

## **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

## **6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse**

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad 6 Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

## **7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

7-1 Mislighold Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse) Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens



Øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

## 8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og inntil 5 andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.



- (2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseierens felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Styret kan også gjøre gjeldende krav seksjonseiere har mot utbyggeren dersom kravet knytter seg til mangler ved fellesarealene eller forsinket ferdigstillelse av disse.

(3) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

## 9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

1-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(3) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle



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

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret (for foregående år)

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

#### 9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

(4) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme.

En fullmektig kan representere inntil 2 eierseksjoner.

Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

#### 9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) 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 er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

#### 9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.



(3) Ved optelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene 10

(2) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

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

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

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

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



tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående. Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon 11 Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettsjehjepsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Hjemmelshaver til formuesgode Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-2 Særskilt bestemmelse om medlemskap i velforening/rettigheter og plikter til felles utomhusområde.

Det kan bli tinglyst rett og plikt til gjensidige bruks- og adkomstrett til felles utomhusarealer innenfor utbyggingsfeltet «Skifabrikken». Sameiet Skifabrikken 1 er forpliktet til å delta i drift og vedlikehold av felles utomhusareal og til å bære sin forholdsmessige del av utgiftene. Det kan bli opprettet velforening for ivaretagelse av bruks- og adkomstrett til felles utomhusarealer og Sameiet Skifabrikken 1 har rett og plikt til medlemskap i denne.

11-3 Særskilt bestemmelse om varmesentral Innenfor utbyggingsområdet «Solberg Øst» planlegges det etablert varmesentral som skal stå for leveranse og produksjon og avregning av nærvarme produsert av geobrønner og varmepumpe for eiendommene innenfor utbyggingsområdet «Solberg Øst» og evt til omkringliggende eiendommer. Varmesentralen skal for egen regning dekke kostnader til drift og vedlikehold og administrasjon av varmesentralen med varmepumpe, geobrønner og andre kostnader forbundet med varmesentralen. Varmesentralen kan fordele kostnader til drift, vedlikehold og administrasjon på deltagerne i



Varmesentralen etter nærmere fastsette bestemmelser/avtale. Varmesentral vil eies og driftes av et eget selskap. Det tas forbehold om at felles drift og eierskap av varmesentralen kan bli organisert i et tingsrettslig sameie, samvirkeforetak, eller eget aksjeselskap, eller på annen måte. Sameiet Skifabrikken 1 er pliktig til å være medlem av varmesentral som etableres og til å motta varme fra varmesentralen, dersom det ikke etableres egen løsning for Sameiet Skifabrikken 1 i form av el-kjele, varmpumpe o.l. Utbyggerne av «Solberg Øst» vil fastsette eierform, organisering, med nærmere rettigheter og plikter og kostnadsfordeling for varmesentral som planlegges etablert.

#### 11-4 Midlertidige bestemmelser i byggetiden

Utbyggingsprosjektet "Skifabrikken" er planlagt gjennomført ved utbygging i flere byggetrinn, med en bebyggelse på ca 242 boliger med underjordisk p-kjeller. Utbygger Selvaag Bolig Solberg AS evt den disse utpeker, står fritt til å igangsette og ferdigstille byggetrinn.

Selvaag Bolig Solberg AS har som utbygger av eiendommene (gnr 102, Bnr 422/423 rett til å utføre nødvendige bygningsmessige arbeider for å fullføre prosjektet. Denne retten omfatter etablering av adkomst over og under bakken, etablering av grøntanlegg, anleggelse av kulvert, sammenslåing, deling av eiendommer, oppføring av bygningsmasse mv. I forbindelse med utføringen av disse arbeidene har utbygger rett til å stående anleggsmaskiner, utstyr, brakker m.v. gjerder og skilt på eiendommene.

Inntil utbyggingsprosjektet "Skifabrikken" er ferdig utbygget, er sameiet og seksjonseierne forpliktet til å yte nødvendig medvirkning til at utbygger, evt den utbygger utpeker, kan gjennomføre en helhetlig utbygging i samsvar med utbyggers/selgers planer og med de endringer som evt. blir gjort underveis. Sameiet er herunder forpliktet til å la utbygger/selger 13 vederlagsfritt benytte deler av sameiets utvendige fellesarealer midlertidig for adkomst, plassering lagring av utstyr/rigg med mer som er nødvendig i anleggsperioden

Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten samtykke fra utbygger eller utbyggers rettsetterfølger. Denne vedtektsbestemmelse bortfaller uten behandling i årsmøtet når utomhusanlegg og fellesarealer, og boliger er overtatt for siste byggetrinn i utbyggingsprosjektet "Skifabrikken".

#### 11-5 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

#### 11-6 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr 65



**B) Navneskilt på dørene**

**Innsendt av:** Sidsel Ravik

Forslaget mitt går ut på at alle får satt opp navneskilt utenfor dørene sine.

**Styrets innstilling:** Styret mener det er opp til den enkelte beboer å ta stilling til dette.



**C)**

**Forslag om overføring av ansvar for administrasjon av gjesteparkeringsplassene til Garasjesameiet Skifabrikken.**

Skifabrikken 1 har 6 gjesteparkeringsplasser (inklusive 1 HC-plass) ute foran hus B  
Skifabrikken 2 vil etter hvert få etablert 4 gjesteparkeringsplasser foran hus F.

Det vil være formålstjenlig for begge sameier at disse gjesteparkeringsplassene blir administrert etter de samme regler for bruk. For å få dette til på en enklest måte mener styret at Garasjesameiet bør ivareta dette ansvaret.

I våre vedtekter pkt 4-1 står følgende:

Styret kan fastsette nærmere retningslinjer for bruken av p-plassene.

**Forslag:**

Ansvar for drift og vedlikehold, samt administrasjon, utarbeiding av regler samt bruk sameiets gjesteparkeringsplasser ivaretas av Garasjesameiet Skifabrikken vegne av Sameiet Skifabrikken 1.

Fra det tidspunkt Garasjesameiet har fastsatt regler for bruk av gjesteparkeringsplassene vil de reglene som sameiet styre har vedtatt, ikke lenger gjelde.

Dette under forutsetning av at Skifabrikken 2 gjør tilsvarende vedtak.



## D)

### Oppheve forslag fra Årsmøtet 2022 om gebyr legging ved feilparkeringer

På årsmøtet 2022 ble det gjort vedtak om innføring av gebyr for gjentatte brudd på gjesteparkeringens parkeringsreglement.

Styret har gjennom året 2022 fulgt med på hvordan parkeringssituasjonen på gjesteparkeringen har vært. Ved feilparkering har styret lagt ut parkeringslapper, styret har ringt opp personer som har feilparkert og styret sendt ut retningslinjene for bruk av gjesteparkeringen til alle beboere/eiere, samt at parkeringsskiltet på gjesteparkeringsskiltet er blitt oppdatert med ny tekst.

Styret har brukt mye tid på å komme feilparkeringspraksisen til livs.

For å kunne etablere et trygt, systematisk og rettferdig regime for gebyrlegging kreves det et regelverk som ilegging av gebyr skal begrunnes ut ifra.

Å følge opp om beboerne opptrer i tråd med parkeringsbestemmelsene er svært tidkrevende. Styret mener det er langt viktigere saker å ta tak i enn det å følge med på om beboere gjør overtredelser av parkeringsbestemmelsene for gjesteparkeringsplassene.

Dette er en tillitssak – alle beboere bør ta inn over seg at det er viktig å overholde sameiets husordensregler og vedtekter. I henhold til sameiets vedtekter er det pålagt et ansvar på hver enkelt av oss beboere å etterleve husordensreglene. Når det gjelder bruk av gjesteparkeringsplassene er det et fåtall beboere som ikke respekterer de reglene som gjelder for bruk.

De fleste av oss irriterer seg over de få som tydeligvis ignorerer parkeringsbestemmelsen på gjesteparkeringen. Styret oppfordre alle til å følge parkeringsbestemmelsene og gjerne «veilede» de som opptrer i strid med parkeringsreglene.

### Forslag

Ut ifra ovenforstående vurdering fremmer styret forslag om at vedtaket fra årsmøtet 2022 om ilegging av gebyr for feilparkeringer annulleres.

## Orienteringssak på årsmøtet 18. april 2023

### Kameraovervåking uten alarmovervåking.

Sameiene Skifabrikken 1 og Skifabrikken 2 har felles garasjeanlegg som ligger under de 6 husene som sameiene består av. Det er ingen skiller i garasjekjeller verken mellom husene eller sameiene. Det er oppgangsdører fra garasjekjeller til alle husadressene.

Det kan være flere alternativer for kameraovervåking av kjellerrommene – med og uten overvåking hos alarmsentral.

Alt I

Kamera installeres i hovedoppganger i alle adresser, samt i de 2 nedkjøringene til garasjekjeller. 8 kameraer (Skifabrikken 1) + 7 kameraer (Skifabrikken 2).

Totalt 15 kameraer


Alt II

Kamera installeres i hovedoppganger i alle adresser, samt i de 2 nedkjøringene til garasjekjeller. I tillegg også ved dørene inn til bodområdene.

14 kameraer (Skifabrikken 1) + 12 kameraer (Skifabrikken 2)

Totalt 26 kameraer.

Kameraovervåking av garasjekjeller og bodområdene		
Alternativer	Kostnad kamera	Månedlig kostnad overvåking
Kostnad ved 8 kameraer:	ca. 35 000	3000
Kostnad ved 11 kameraer:	ca. 50 000	3000



**Trådløst 2-dome-system PRO**

Profesjonelt kamerasystem som er lett å henge til med 2 godt synlige overvåkingsskjermer og en 4-kanalsvideo enhet. Passer for 2 ekstra kameraer. Helt komplett inkludert driftsveiling og gratis Baskomapp. [LERN MER](#)

Farge: hvit

Antall kameraer: 2

1 2 3 4 5 6 8 10 12 16

Kr 11 470,00

[Gå tilbake til produktet](#)

System for overføring av data over strømmettet

Forutsetning for å få en fullgod og effektiv overvåking av garasjekjeller og bodarealer er at også Sameiet 1 og sameiet Skifabrikken 2 gjør felles vedtak om overvåking av arealene, samt overvåking og alarmoverføring til alarmsentral.



Det er flere systemer å velge blant og som eksempel i presentasjonen over er valgt et system som bruker strømmettet som overføringsmedium.

Prisene er tentative og inkluderer en sentral enhet hvor opptakene lagres i en kort periode. Løsninger som leveres av seriøse leverandører oppfyller Datatilsynets krav til sikring av personopplysninger.

Styret vil ikke anbefale å gå til anskaffelse av dette på nåværende situasjon – dels på grunn av at garasjekjelleren henger sammen med Skifabrikken 2 (ferdigstilles i 2024), dels på grunn av sameiets økonomiske situasjon og dels på grunn av at annen sikring av inngangsdører kan være vel så effektivt.

## Innglassing av veranda

Styret i sameiet har over tid arbeidet med en generell søknad til kommunen og forbåndsgodkjenning av innglassing av veranda. Dette gjelder ikke for leiligheter med takterrasse.

Arbeidet er nå avsluttet og det er klart for en forenkling av søknadsprosedyren for eiere som ønsker å glasse inn sin veranda.

Kostnadene (arkitekt, brannverningeniør, kommune) i forbindelse med å få en generell og forhåndsgodkjent søknad er forskuttert av sameiet.

Styret vil vurdere å legge et søknadsgebyr i forbindelse innglassing av veranda. Dette for å hente inn noe av de forskutterte kostnadene.

Dette beløpet vil ligge langt under hva en separat innglasingsøknad ville ha kommet på.

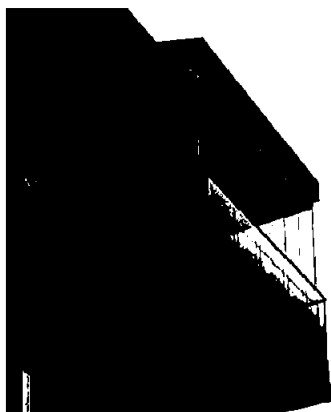
Styret antar at det over noe tid vil være innglassing av ca. 30 % av boligene i sameiet og vil fordele kostnadene sameiet har hatt i forbindelse med forhåndsgodkjenningen av innglassingen på disse.

NB!

Det er svært viktig å velge en leverandør som kan levere i henhold til kommunens og sameiets krav til utførelse.

### Saksqang etter prinsippgodkjenning:

- Søknad om igangsetting. Arbeidene kan ikke starte opp før du har fått svar fra kommunen.
- I søknaden refererer du til prinsippgodkjenningen (svarnotatet - dokument nr 23/00394-3 - fra Ås kommune som jeg sendte deg tidligere).
- Det som er viktig er at du har en fagperson/firma som har ansvarsrett til å gjøre jobben.
- Ansvarlig foretak skal erklære følgende ansvar:
  - a. Slukkeinnstallasjoner/brannsprinkling: Ansvar for prosjektering (PRO) og utførende (UTF)
  - b. Arkitektur / balkonginnglassing: Ansvar for prosjektering (PRO) ivaretas ved prinsippgodkjenningen.
  - c. Brannkonsept: Ansvar for prosjektering (PRO). Det vises til vedlagt Notat (Vedlegg 15)
  - d. Utførelse UTF av innglassing fasdelement, Fagområde, Montering av glasskonstruksjoner og fasadelementer.
- Når arbeidet er utført skal det søkes om ferdigattest.



## Orienteringssak på Årsmøtet 2023

**Markise og screens på veranda og terrasse.**

**Farge på metallbeslag, føringskinner og beskyttelseskasse.**

### Vedtektene:

#### **Paragraf 3 Seksjonseiers rett til bruke bruksenheten og fellesarealene.**

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

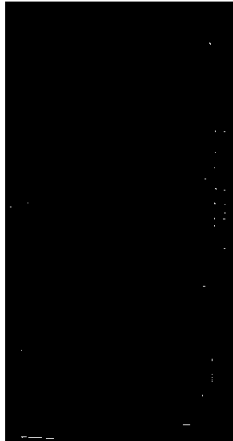
- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

### Husordensreglene:

#### **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.

Dessverre har det vist seg at leverandørene ikke har vært seg bevisst når det gjelder fargekodene på aluminiumsbeslag og deksel.





## Valg av styremedlemmer

### Sittende styre

#### Roller og kandidater

#### Sittende styre består av følgende personer:

Arnulf Lothe	styreleder	ikke på valg
Hanne Bjørndal	styremedlem	ikke på valg
Eva-Birgith Nilsen	styremedlem	på valg
Trond Henrik Hanssen	styremedlem	ikke på valg
Gro Sander Mærøe Marthinsen	Varamedlem	på valg

På årsmøtet i 2022 ble det ikke satt ned valgkomite for å komme med forslag til nye styremedlemmer til årets valg.

Sittende styre har derfor håndtert innspill på forslag til nye styremedlemmer for kommende styremedlemsperiode.

I henhold til sameiets vedtekter skal årsmøtet velge styreleder og 2 til 5 styremedlemmer. I tillegg kan det velges inntil 2 vararepresentanter.

#### Kandidater til styrevervene som er på valg:

Styremedlem Eva-Birgith Nilsen og Varamedlem Gro Sander Mærøe Marthinsen har begge sagt seg villige til å stille til gjenvalg som styremedlemmer.

I tillegg har Kenneth Rehfsem Jahnsen sagt seg villig til å stille til valg som styremedlem (og eventuelt som varamedlem).

Styremedlemkandidat: Eva-Birgith Nilsen  
Gro Sander Mærøe Marthinsen  
Kenneth Rehfsem Jahnsen

Varamedlemkandidat: Kenneth Rehfsem Jahnsen

Sittende styre (som har tatt rollen som valgkomite) vil foreslå at nevnte personer velges inn som styremedlemmer for 2 år.

Ved å få et styre bestående av 6 personer anses det som unødvendig å velge vararepresentanter til styret. Sameiet er bedre tjent med at alle styretillitsvalgte er aktive medlemmer av styret – det er mye for styret å ta tak i de kommende årene.

**Styret vil foreslå for årsmøtet at det velges inn 3 styremedlemmer  
Det velges ikke inn varamedlem til styret.**



## Annent 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.



2656 Skifabrikken 1 Boligsameie

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel  
og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)





**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.