



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 927 604 663
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SKIFABRIKKEN 1
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS
Standardveien 1
0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

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, 29.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 927604663

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 400 051	4 998 078
Sum inntekter		5 400 051	4 998 078
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	547 680
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		24 503	16 320
Annen driftskostnad		4 169 689	3 948 078
Sum kostnader		4 536 493	4 512 078
Driftsresultat		863 559	486 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 655	10 772
Sum finansinntekter		24 655	10 772
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		24 655	10 772
Resultat før skattekostnad		888 214	496 772
Årsresultat		888 214	496 772
Totalresultat		888 214	496 772
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		888 214	496 772
Sum overføringer og disponeringer		888 214	496 772



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		115 512	59 838
Sum varige driftsmidler		115 512	59 838
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		115 512	59 838
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		36 472	26 825
Andre fordringer		97 689	91 286
Sum fordringer		134 161	118 111
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 823 700	1 153 440
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 823 700	1 153 440
Sum omløpsmidler		1 957 862	1 271 551
SUM EIENDELER		2 073 373	1 331 389

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 427 638	539 424
Sum opptjent egenkapital		1 427 638	539 424
Sum egenkapital		1 427 638	539 424
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		192 786	379 320
Annen kortsiktig gjeld		452 950	412 645
Sum kortsiktig gjeld		645 736	791 965
Sum gjeld		645 736	791 965
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 073 373	1 331 389



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 370441

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 927 604 663
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SKIFABRIKKEN 1
Forretningsadresse: v/ Obos Eiendomsforvaltning AS
Standardveien 1
0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 25.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 25.04.2026



Organisasjonsnr: 927 604 663
SAMEIET SKIFABRIKKEN 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 400 051	4 998 078
Sum inntekter		5 400 051	4 998 078
Kostnader			
Lønnskostnad		342 300	547 680
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		24 503	16 320
Annen driftskostnad		4 169 689	3 948 078
Sum kostnader		4 536 493	4 512 078
Driftsresultat		863 559	486 000
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		24 655	10 772
Sum finansinntekter		24 655	10 772
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		24 655	10 772
Resultat før skattekostnad		888 214	496 772
Årsresultat		888 214	496 772
Totalresultat		888 214	496 772
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		888 214	496 772
Sum overføringer og disponeringer		888 214	496 772



Organisasjonsnr: 927 604 663
SAMEIET SKIFABRIKKEN 1

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		115 512	59 838
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		115 512	59 838
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		36 472	26 825
Andre fordringer		97 689	91 286
Sum fordringer		134 161	118 111
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 823 700	1 153 440
Sum omløpsmidler		1 957 862	1 271 551
SUM EIENDELER		2 073 373	1 331 389
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	1 427 638	539 424
Sum opptjent egenkapital	1 427 638	539 424
Sum egenkapital	1 427 638	539 424
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	192 786	379 320
Annen kortsiktig gjeld	452 950	412 645
Sum kortsiktig gjeld	645 736	791 965
Sum gjeld	645 736	791 965
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 073 373	1 331 389



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

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2026

Innkalling

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

25. mars 2026 kl. 19:00, OBOS/ Block Watne, Storsalen. Haugenveien 13.

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 møtet. 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. Endring av vedtektenes pkt. 8-1 (6) og dokument for valgkomité
8. Endring i instruksen for valgkomiteen.
9. Vedtektsendring foretatt uten årsmøtevedtak
10. Endring av vedtektenes pkt. 11-5
11. Vedtektsendring, vedtektenes pkt. 11.3 og 11.4
12. Ny vedtektsbestemmelse parkering HC plasser
13. Regler for bruk av garasjelegget
14. Dugnadsrefusjon - disponering av overskudd
15. Solcelle
16. 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 den foreslåtte møtelederen 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 frammøteliste 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 til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 300 000



Sak 7

Endring av vedtektenes pkt. 8-1 (6) og dokument for valgkomité

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår at teksten i vedtektenes pkt. 8-1 (6) legges inn til ny 8-1 (7) med teksten:

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 veiledning som er godkjent av årsmøtet. Veiledningen legges inn som vedlegg til vedtektene og endres med alminnelig flertall.

Styret foreslår at gjeldende «Instruks for valgkomité» videreføres, men med følgende justeringer:

1. Dokumentets tittel endres fra «Instruks for valgkomité» til «Veiledning for valgkomité». I avsnittet *Utvelgelse av kandidater* endres ordlyden fra «Kandidater må bo i sameiet» til
2. «Kandidater bør bo i sameiet».
3. Alle henvisninger til «generalforsamlingen» endres til «årsmøtet».

For øvrig videreføres innholdet uendret. Se vedlegg med hele veiledningen.

Endringen foreslås for å gi dokumentet en mer veiledende karakter og for å tilpasse begrepsbruken til sameiets praksis.

Forslag til vedtak

Vedtektsbestemmelse og Veiledning for valgkomiteen vedtas i henhold til forslag fra styret

Vedlegg

2. Veiledning for valgkomité.pdf

Sak 8

Endring i instruks for valgkomiteen.

Forslag fremmet av:

Eivind Bror Nyhuus

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det bør foretas endringer i nest siste og siste avsnitt i instruks for valgkomiteen.

Styrets innstilling

Styret har foreslått bestemmelse med tilsvarende innhold.



Forslag til vedtak

I nest siste avsnitt i instruksen for valgkomiteen fjernes boplikten ved å skifte ut "Kandidater må bo i sameiet" til "Kandidater bør bo i sameiet".

I siste avsnitt i instruksen for valgkomiteen endres "må ta kontakt med valgkomiteen" til "bør ta kontakt med valgkomiteen".

Sak 9

Vedtektsendring foretatt uten årsmøtevedtak

Forslag fremmet av:

Eivind Bror Nyhuus

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtektene er sameiets "grunnlov" som ikke kan endres uten årsmøtets godkjenning.

På årsmøtet 11.04.2024 ble det fattet vedtak om at sameiet skulle ha en valgkomite som skulle forholde seg til et mandat gitt i instruks godkjent av årsmøtet. Forslag til instruks ble godkjent av årsmøtet og vedtatt tatt inn i vedtektenes pkt. 9-2. Instruksen var en del av våre offisielle vedtekter, datert 11.04.2024, helt frem til endring ble foretatt av styret etter fjorårets årsmøte. Endringen har ikke forankring i årsmøtevedtak og må underkjennes.

Etter fjorårets årsmøte og valg ble instruksen for valgkomiteen først forsøkt fjernet fra vedtektene for deretter å bli gjeninntatt som et vedlegg til vedtektene, for så igjen å bli tatt helt ut av vedtektene. Dette er blitt gjort uten årsmøtegodkjenning.

Det er klart i strid med både egne vedtekter (pkt. 11-5) og Eierseksjonsloven §27. Instruksen må derfor gjenopprettes i vedtektenes pkt.9-2.

Styrets innstilling

Styret presiserer at det ikke er gjort noen vedtektsendring uten årsmøtets vedtak. Valgkomiteens instruks ble ikke vedtatt som vedtektsendring (se innkalling og protokoll på Vibbo), men ble ved en feil lagt inn i vedtektene. Det ble derfor i ettertid sendt melding om feilen til foretaksregisteret.

Styret har imidlertid foreslått endring i vedtektenes 8-1 (7) som i det vesentlige har samme innhold som forslaget.

Forslag til vedtak

Instruksen for valgkomiteen som ble vedtatt på årsmøtet 11.04.2024 gjenopprettes i sameiets vedtekter i pkt. 9-2 (6)



Sak 10

Endring av vedtektenes pkt. 11-5

Forslag fremmet av:

Eivind Bror Nyhuus

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det er behov for en presisering i pkt. 11-5 i vedtektene om at det bare er årsmøtet som kan vedta endringer i sameiets vedtekter.

Styrets innstilling

Styret anser forslaget som unødvendig. Eierseksjonsloven og vedtektene setter flertallskravet for endring av vedtektene til 2/3 av de avgitte stemmene. Loven åpner ikke for andre flertallskrav.

Forslag til vedtak

11-5 Endringer i vedtektene

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

Sak 11

Vedtektsendring, vedtektenes pkt. 11.3 og 11.4

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Vedtektene har to bestemmelser som gjelder forhold ved utbyggingen som ikke gjelder lenger. Det foreslås derfor at bestemmelsene slettes.

Bestemmelsene det gjelder er 11-3 Særskilt bestemmelse om varmesentral. Bestemmelsen omhandler en planlagt varmesentral for hele utbyggingsområdet Solberg Øst. Varmesentralen ble ikke bygget, og sameiet har fjernvarmeanlegg.

Og 11-4 som gjelder Midlertidige bestemmelser i byggetiden. Bestemmelsen har etter sin ordlyd allerede falt bort, men det kreves et årsmøtevedtak for å fjerne bestemmelsen fra vedtektene.

Forslag til vedtak

Vedtektenes pkt. 11-3 og 11-4 slettes



Sak 12

Ny vedtektsbestemmelse parkering HC plasser

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiet har HC plasser i parkeringskjelleren. Rett til bruk av disse er hjemlet i Eierseksjonslovens bestemmelser samt vedtekter for garasjeanlegget. Det må imidlertid også vedtektsfestes at de som har krav på HC plass skal kunne bytte de til seg, jf. Eierseksjonslovens §24.

Det presiseres at vedtektsfesting ikke endrer rettstilstanden i sameiet.

4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

Garasjeeiendommen har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som har dokumentert handikap som tilsier behov for en slik plass (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige handikaplasser). Det tilligger styret i Sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således, ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til parkeringsplass, dersom annen sameier med parkeringsplass i Garasjeeiendommen etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller andre som bor fast sammen med dem i deres husstand. Dersom flere sameiere etter bestemmelsen her har samme behov skjer tildelingen av handikaplassen etter loddtrekning. Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassen byttes tilbake, når vedkommende som låner HC-plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra Skifabrikken/selger sin parkeringsplass. Prinsippene i eierseksjonsloven §26 gjelder.

Forslag til vedtak

Vedtektsbestemmelsen vedtas

Sak 13

Regler for bruk av garasjeanlegget

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Garasjeplassene er egen seksjon i sameiet, mens kjørebane m.m. er fellesareal. Det foreslås at vedlagte "Regler for bruk av garasjeanlegg" vedtas. Reglene legges inn som vedlegg til vedtektene, slik at de er lett tilgjengelige for eierne. Reglene kan, i den grad bestemmelsene kan endres uten å bryte med eierseksjonsloven og sameieloven, endres med alminnelig flertall.

Forslag til vedtak

Regler for bruk av garasjeanlegg foreslås vedtatt i sin helhet.



Vedlegg

3. Regler for bruk av garasjen.pdf

Sak 14

Dugnadsrefusjon - disponering av overskudd

Forslag fremmet av:

Eivind Bror Nyhuus

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som kjent innkreves månedlig for hver seksjon, via fellesugiftene, kr. 85,- for dugnadsarbeid. Tilsammen kr. 129.450, pr. år. Det er penger som seksjonseiere vil kunne få tilbakebetalt ved deltakelse i 2 årlige dugnader.

Basert på hva man hittil har erfart har det vært under 50% deltakelse på dugnadene, hvilket vil si at det årlig blir et betydelig «overskudd».

Styrets innstilling

Styret ser ikke behov for et eget avdelingsregnskap for inntekter og kostnader ved dugnad. Dette gjelder en begrenset andel av sameiets inntekter. Målet er at det skal være minst mulig inntekter og at eierne møter på dugnad. Inntektene kommer frem i notene i regnskapet. Det bemerkes også at et avdelingsregnskap vil medføre ekstra kostnader og arbeid for styret

Forslag til vedtak

Innbetalt dugnads- og hagestellbidrag skal settes inn på egen dugnadskonto. Pengene på denne kontoen skal primært disponeres til betaling for deltakelse på de årlige dugnader. Overskuddet på dugnadskontoen skal øremerkes dugnadsaktiviteter og stell av parseller og øvrig hageanlegg.

Sak 15

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 anser ikke saken som aktuell i dagens situasjon med Norgespris på strøm. Saken gir også en del utfordringer vedrørende takets bæreevne m.m. Styret mener derfor at saken bør legges på is til energimarkedet eventuelt endrer seg.

Forslag til vedtak

Ta opp saken solcelle på vårt tak.

Sak 16

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:

- Velges på årsmøtet
- Velges på årsmøtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Velges på årsmøtet.



Generelle opplysninger om Sameiet Skifabrikken 1

Sameiet består av 128 seksjoner, med eierseksjon forstås sameierandel i bebygd eiendom, med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet på eiendommen.

Sameiet er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnr. 927604663
Gårds og bruksnr. 102/422

Forretningsførsel og revisjon

Foretningførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører er Alpha Revisjon AS.

Kontaktinformasjon

Styret kan kontaktes på e-post: skifabrikken1@styrerommet.no
Kan også kontaktes på: VIBBO via melding.

VIBBO

Her kan du finne informasjon om boligsameiet, ditt boforhold og nyttig informasjon.
Det legges også ut nyheter og informasjon på VIBBO.
Den enkelte beboer kan legge ut oppslag på VIBBO.

Styrets sammensetning/tillitsvalgte

Styremedlem	Trond Henrik Hanssen	Skifabrikksvingen 11
Styremedlem	Frida Santana Sørholt	Skifabrikksvingen 27
Styremedlem	Kenneth Rehfsem Jahnsen	Skifabrikksvingen 15/27
Styremedlem	Anny Beth Hagen	Skifabrikksvingen 15
Styreleder	Fred Stenseth	Skifabrikksvingen 15
Varamedlem	Anna Hassanzadeh	Skifabrikksvingen 17

Forsikring

Sameiets eiendom er forsikret i Tryg Forsikring, med polisnr. 7876054.
Forsikringene dekker bygninger og fellesareal.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Styrets årsberetning

Økonomi

Årets overskudd er kr 888 214 mot et budsjettert overskudd på kr 251 000. Årsaken til det store overskuddet skyldes hovedsakelig at det regnskapsmessig er betydelig lavere faktiske kostnader enn budsjettert for regnskapspostene:

Konsulent og forvaltningstjenester (kr 131 000), drift og vedlikehold (kr 148 000) og energi/fyring (kr 449 000).

Av postene som har merforbruk i forhold til budsjett er andre driftskostnader den største (kr 63 000).

Konsulent og forvaltningstjenester inkluderer Sweco og Multiconsult. De er benyttet til henholdsvis gjennomgang av fjernvarmeopplegget og vurdering av innglassing pergola, arbeidet var mindre krevende enn antatt.

Drift og vedlikehold inneholder kostnader til serviceavtaler og drift av bygg, VVS, utvendig anlegg, heis, ventilasjon og garasje. Det er reklamert til utbygger der det er mulig.

Den største forskjellen er på energi/kostnad, i budsjettet ble det lagt til grunn regnskapsmessig kostnad 2023 redusert med anslått strømrefusjon fra Skifabrikken 2 Boligsameie.

Det faktiske energi/fyringsforbruk i kroner for 2024 er vanskelig å sammenligne med da energikostnaden ble uvanlig lav som følge av strømrefusjon tilbake i tid både for strømstøtte og strøm vedrørende Skifabrikken 2 Boligsameie. Det er brukt 70 000 kWh færre på de to strømmålerne i 2025 sammenlignet med 2024. For fjernvarmen er det brukt 88 000 kWh færre (fra Follo Fjernvarme før fordeling mellom beboere og sameie). I tillegg har sameiet inngått avtale om Norgespris både for energi og fjernvarme, noe som har hatt effekt kostnadsmessig.

Tabell som viser utvikling i Strøm og fjernvarmekostnader over år:

År	2022	2023	2024	2025
Strøm	519 068	710 267	76 800	303 073
Fjernvarme	849 837	521 709	446 189	347 526
iflg årsregnskapet	1 368 905	1 231 976	522 989	650 599
Snitt 2022-2024 Strøm			435 378	
Snitt 2022-2024 Fjernvarme			605 912	
Snitt alle tre år			1 041 290	
Budsjett 2025:			1 100 000	

Andre driftskostnader er høyere enn budsjettert, dette skyldes hovedsakelig at det ble inngått avtale om vakthold fra og med juni.



Vann og avløp hadde et merforbruk i 2025. Merverdiavgiften ble redusert fra 25% til 15% 1. juli i fjor.

Vi har hver måned fakturert Skifabrikken 2 Boligsameie for deres andel av felleskostnadene.

Styret har holdt igjen på kostnadene og begrenset innkjøp til det mest nødvendige.

Styret anbefaler at det settes av kr 700 000 til vedlikeholdsfond. Dette ut fra rapport fra Vedlikeholdsforvaltning, anbefaling av årlig avsetning til fremtidig vedlikehold.

Sameiet har hatt inntekter på gjesteparkeringsplassene fra Østlandske parkering AS på kr. 13 000.

Møtevirksomhet

- Møtevirksomhet: 11 styremøter, i tillegg flere møter med samarbeidspartnere og potensielle samarbeidspartnere.
- Flere planleggingsmøter før møter med samarbeidspartnere
- 3 fysiske møter og flere tlf. møter med OBOS
- Antall samtaler på Vibbo: 166 fra siste årsmøte til 12. januar 2026, + et stort antall mail til styrerommet.

Informasjon fra styret til beboere

Styret har bestrebet seg etter å sende ut informasjon jevnlig til beboerne, samt svare på mail og henvendelser på VIBBO. Vi opplever at dette har vi greid å gjennomføre.

Informasjon er sendt ut etter styremøter og besvarelser til beboere er håndtert etter vårt syn raskt, og på en god måte, i tillegg er informasjon sendt ut ved behov.

Reklamasjoner tilknyttet fellesarealer mot Selvaag AS

I løpet av året har sameiet arbeidet systematisk med reklamasjonspunktene mot utbygger, Selvaag AS. For å sikre en effektiv og dokumentert prosess har vi kartlagt og dokumentert alle reklamasjonspunkter ved hjelp av omfattende bilde- og rapportmateriale.

Sommeren 2025, ble det opprettet en avtale med Vedlikeholdsforvaltning AS om å bistå oss med reklamasjoner mot Selvaag. Det arbeides løpende med reklamasjonsliste som vi deler med Vedlikeholdsforvaltning AS.



Vedlikeholdsplan

Dette er Vedlikeholdsforvaltning AS sin anbefaling å sette av årlig til fremtidig vedlikehold:

For nye bygg anbefaler gjeme bransjestandarder å sette av kr 50–100 per kvadratmeter bruksareal (BRA) per år. Hvis vi antar en snittstørrelse på 80 m² per leilighet, blir regnestykket slik:

- 80 m² x 128 leiligheter = 10 240 m² BRA
- 50–100 kr/m² x 9 920 m² = 500.000 – 1.000.000 kr per år

Ut fra denne modellen er styret sitt forslag for fremtiden at det settes av mot kr. 700.000.- pr år.

Vakthold/sikkerhet

5. juni 2025 ble det signert avtale med Securitas om manuell områdekontroll i garasjeområdet to ganger pr. natt. Avtalen er en fellesavtale for Skifabrikken1 og Skifabrikken2.

Dugnadskomite

Dugnadskomiteen organiserer våre 2 årlige dugnader på en svært god måte, med stort oppmøte av engasjerte beboere.

Komiteen består av: Kjell Pedersen, Arnt Kvæstad og Frank Børud.

Kenneth og Fred er kontaktpersoner fra styret.

Parsellgruppen

Parsellgruppen har gjort en formidabel innsats også siste periode.

Gruppen ledes av Ingvill Sem og de har en flat struktur, med en hyggelig og sosial profil.

Parsellgruppen har møttes til arbeid hver tirsdag kl. 18.00-18.30 gjennom våren, sommeren og høsten.

I tillegg er det brukt tid på planlegging og innkjøp.

Takk for imponerende innsats.

Frida Santana Sørholt er kontaktperson fra styret.

HMS – Helse, Miljø og Sikkerhet

HMS arbeidet er satt i system og dokumenteres på Styreromsportalen til OBOS.

Alle reelle punkter for vårt sameie er lagt inn og blir fremover fulgt opp løpende, her får styret meldinger om oppfølgingspunkter.



Avtale med rengjøringsfirma

Avtale med Kleva rengjøring ble sagt opp og ny avtale med Conluo (gjennom Vedlikeholdsforvaltning) ble signert i august 2025.

Gjennomgang av større avtaler for sameiet

- *Avtale med OBOS ble fornyet i september 2025, med mindre endringer fra forrige avtale.*
- *Fornytt avtale med H.Fjeldstad AS ble fornyet i september 2025, avtalen dekker snømåking, feiing og strøing.*
- *Fra 1. januar 2026 har vi gjort avtale med Elektro Ide (gjennom Vedlikeholdsforvaltning AS). Avtale med Installatøren ble sagt opp.*

Avtale med Skifabrikken 2

Avtale om fordelingsnøkkel med Skifabrikken 2 ble signert 13. oktober 2025

5 års kontroll

Arbeidet med gjennomgang av alle tekniske installasjoner og bygg har startet.

Her vil styret få hjelp av Vedlikeholdsforvaltning AS. Det forventes at dette arbeidet vil kreve mye arbeid og flere møter, første møtet ble avholdt 28. januar 2026.

Gjesteparkering

Vi opplever at parkeringsordningen fungerer godt og at vi stort sett har ledige gjesteparkeringsplasser til besøkende. Viktig at vi har dette på plass før utbyggingen av flere boliger starter i vårt nærområde.

Vurdering av forretningsfører

Styret er ikke fornøyd med OBOS på alle områder. Ut fra dette arbeider/undersøker styret flere alternativer.



Budsjett 2026

Kommentarer til budsjettet for 2026:

Til orientering for årsmøtet legger styret frem budsjettet for 2026.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Utgangspunktet for budsjetterte kostnader er en generell prisjustering på 5%. Forretningsførerhonoraret økes med 3,1% fra 1. juli. Det er tatt hensyn til høyere prisstigning for forsikring, 10% fra 1. september. Energikostnader er estimert ut fra faktisk 2025 med tillegg for usikkerhet rundt forbruk. Avtale om Norgespris er inngått både for energi og fjernvarme.

Ås kommune har endret prinsipp for fordeling av abonnementsgebyr og forbruk av vann og avløp. Sameiet betaler for forbruket av vann og avløp, gebyr for vann og avløp vil bli belastet den enkelte leilighet. Det forutsettes samme forbruk for vann og avløp som i fjor. Prisen er netto justert med 2,2%, merverdiavgiften er 15%.

Konsulenthonorar inkluderer kostnad i forbindelse med fem års befaring.

Styrehonoraret er foreslått økt med 16,67%- Økningen skyldes merarbeid i forbindelse med at garasjesameiet er lagt ned og inkludert i Sameiet Skifabrikken 1, samt at vi ønsker å legge oss nærmere hva øvrige sameier legger til grunn.

Budsjettet legger til grunn avsetning til Vedlikeholdsfond kr 500 000. Avsetningen gjøres av budsjettert resultat samt overføring fra egenkapital som ikke er avsatt til Vedlikeholdsfond.

For øvrig vises til de enkelte tall i budsjettet.

Møte med valgkomiteen

Onsdag 8. januar hadde vi første møtet med valgkomiteen. Valgkomiteen startet umiddelbart sitt arbeid.

Valgkomiteens innstilling

Etter uker med intens jakt på nye styremedlemmer og vara til valg har vi kun tre navn å komme med. Det er Anna H. Neissi, som i dag er vara og som styret kjenner til.

Jorid Haug stiller til valg som styremedlem, er intervjuet og fremstår som interessert og egnet. Arnulf Lohte som var tidligere styreleder stiller også til valg som styremedlem (ikke leder).

Mvh Tormod og Gro



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mindre kostnader til energi enn budsjettet.

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 312 126.



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 2025, 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 rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Side 1 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



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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/>.

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

(Identitet bekreftet med BankID (NO))



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

17.02.2026 14:18:23

Signaturmetode

BankID (NO)



SAMEIET SKIFABRIKKEN 1
ORG.NR. 927604663, KLIENTNR. 2656

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 358 997	4 936 060	5 375 000	5 305 000
Gjesteparkering	9	14 673	0	0	0
Andre inntekter	3	26 381	62 018	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		5 400 051	4 998 078	5 375 000	5 305 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-42 300	-67 680	-36 400	-49 350
Styrehonorar	5	-300 000	-480 000	-258 000	-350 000
Avskrivninger	13	-24 503	-16 320	-24 000	-32 000
Revisjonshonorar	6	-12 563	-10 688	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-173 223	-174 850	-175 000	-190 000
Konsulenthonorar		-125 244	-124 798	-256 000	-150 000
Drift og vedlikehold	7	-562 219	-624 219	-710 000	-709 000
Forsikringer		-351 268	-298 355	-341 000	-400 000
Kommunale avgifter	8	-856 241	-761 764	-822 000	-860 000
Energi/fyring	10	-650 598	-522 990	-1 100 000	-780 000
TV-anlegg/bredbånd		-678 304	-657 984	-690 000	-711 000
Andre driftskostnader	11	-760 031	-772 431	-696 599	-896 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 536 493	-4 512 078	-5 123 999	-5 143 650
DRIFTSRESULTAT		863 559	486 000	251 001	161 350
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	24 655	10 772	0	25 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		24 655	10 772	0	25 000
ÅRSRESULTAT		888 214	496 772	251 001	186 350
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		188214	196772		
Til vedlikeholdsfond		700000	300000		



SAMEIET SKIFABRIKKEN 1 ORG.NR. 927604663, KLIENTNR. 2656

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	13	115 512	59 838
SUM ANLEGGSMIDLER		115 512	59 838
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordrin	14	36 472	26 825
Forskuddsbetalte kostnader		93 050	71 133
Andre kortsiktige fordringer	15	4 639	20 153
Driftskonto OBOS-banken		711 084	937 539
Sparekonto OBOS-banken		777 814	215 901
Bankinnskudd vedlikeholdsfond		308 251	0
Sparekonto OBOS-banken II		26 551	0
SUM OMLØPSMIDLER		1 957 862	1 271 551
SUM EIENDELER		2 073 373	1 331 389
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		427 638	239 424
Egenkapital vedlikeholdsfond (ex renter)		1 000 000	300 000
SUM EGENKAPITAL		1 427 638	539 424
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		89 211	88 936
Leverandørgjeld		192 786	379 320
Annen kortsiktig gjeld	16	363 739	323 709
SUM KORTSIKTIG GJELD		645 736	791 965
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 073 373	1 331 389
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ås, 16.02.2026

Styret i Sameiet Skifabrikken 1

Fred Stenseth

Trond Henrik Hanssen

Frida Santana Sørholt

Kenneth Rehsem Jahnsen

Anny Beth Hagen



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.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

OBOS-nøkkel	22 860
Felleskostnader	4 137 321
Fk Skifabr driftsam.	76 200
Kabel-tv	729 996
Dugnadsavsetning	129 540
MC - Parkering	263 080
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 358 997

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Felleskostnader	-119
Nøkler	8 500
Viderefakt. Skifabr. 2 merarbeid 2025	18 000
SUM ANDRE INNETEKTER	26 381

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Avsatt arbeidsgiveravgift 2025/2026	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	-42 300

Utbetalt arbeidsgiveravgift 2024/2025 er kr 33 840. Tilbakeført mot avsetning i 2024.



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

Avsatt honorar til styret for perioden 2025/2026 -300 000

SUM STYREHONORAR -300 000

Styrehonorar for 2024/2025 på kr 240 000 er utbetalt i år, og tilbakeført mot avsetning i 2024.

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon -12 563

SUM REVISJONSHONORAR -12 563

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger -8 419

Drift/vedlikehold VVS -55 614

Drift/vedlikehold elektro -11 315

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -47 303

Drift/vedlikehold heisanlegg -143 871

Drift/vedlikehold brannsikring -20 079

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -128 488

Drift/vedlikehold garasjeanlegg -80 354

Kostnader dugnader -66 776

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -562 219

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr -856 241

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -856 241

NOTE 9

GARASJER

Inntekter fra Gjesteparkering 14 673

SUM GARASJER 14 673

NOTE 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi -303 073

Fjernvarme -347 526

SUM ENERGI / FYRING -650 598



NOTE 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 500
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-2 592
Datautstyr	-21 027
Annet driftsmateriale	-301
Vaktmestertjenester	-197 498
Vakthold	-42 420
Renhold ved firmaer	-231 795
Snørydding	-130 446
Andre driftskostnader	-79 206
Kontor- og datarekvisita	-6 791
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kontorkostnader	-19 012
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 913
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-18 328
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-760 031

NOTE 12

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 515
Renter av sparekonto i OBOS-banken	20 555
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	585
SUM FINANSINTEKTER	24 655

NOTE 13

VARIGE DRIFTSMIDLER

Robotklipper 2		
Tilgang 2025	80 177	
Avskrevet i år	-8 184	
		71 993
Robotklipper		
Tilgang 2023	81 598	
Avskrevet tidligere	-21 760	
Avskrevet i år	-16 319	
		43 519
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		115 512
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-24 503

NOTE 14

KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer	42 966
Avsatt som tap av krav, Lyse	-6 494
SUM KUNDEFORDRINGER	36 472



NOTE 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsetning viderefakturering skifabrikken 2 4 639

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER 4 639

NOTE 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avsetning uoppklart sak med lyse -21 439

Avsatt styrehonorar 2025/2026 -300 000

Avsatt arbeidsgiveravgift 2025/2026 -42 300

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -363 739



Veiledning for valgkomite

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 kandidaturlid. Per i dag er sammensetningen slik; (eksempel)

- • Styreleder – velges for to år om gangen
- • Inntil 5 styremedlemmer – velges for inntil to år om gangen
- • Inntil 2 varamedlemmer – velges for ette 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 frist 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

8

mellom på generalforsamlingen. Minst ett medlem av valgkomiteen skal være til stede på årsmøtet.

Valgkomiteens oppbygging

Valgkomiteen består av 2-3 personer som velges av årsmøtet. Hvis mulig skal disse personene tid ligere 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 bør 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 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 noe måte.



This content is classified as Internal

Regler for bruk av garasjeanlegg

Vedtatt på årsmøtet 2026

1. Disposisjonsrett

- 1.1 Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordelt av utbygger Selvaag Bolig Solberg AS i forbindelse med det første salg av biloppstillingsplassene (sameieandelene) i garasjeanlegget/eiendommen, jfr. Fordelingsliste. Ikke-solgte ideelle andeler tilhører Selvaag Bolig Solberg AS og de tilsvarende plasser disponeres av dette selskap eller det selskap Selvaag Bolig Solberg AS måtte selge disse ideelle andeler til.
- 1.2 En sameieandel i garasjeeiendommen gir rett til en bestemt parkeringsplass i garasjen. Det kan kun parkeres et kjøretøy på hver p-plass.
- 1.3 Dersom garasjeplassen ønskes overdratt uten i sammenheng med overdragelse av eierseksjon kan slik overdragelse bare skje til andre eiere av eierseksjon i Skifabrikken 1 Boligsameie eller Skifabrikken 2 Boligsameie . Eier- og bruksrett til garasjeplass skal ikke skille lag, men kan kun avhendes sammen. Dette er ikke til hinder for utleie av garasjeplassen. Ingen annen sameier har forkjøps- eller innløsningsrett ved overdragelse av garasjeplass/ sameieandel.
- 1.4 Utleie av parkeringsplasser kan bare skje til andre eiere eller beboere i Skifabrikken. Korttidsutleie av parkeringsplasser kan leies ut til eiere eller beboere på vegne av gjester av eiere eller beboere.
- 1.5 Den sameier som overdrar eller leier ut garasjeplass må også sørge for at overdragelsen/utleieforholdet meldes til sameiet.
- 1.6 Garasjeeiendommen har til enhver tid et visst antall handikap plasser (HC-plasser) tilgjengelig slik det fremgår av vedlegg 1. Disse plassene, som er noe større enn en normal parkeringsplass, skal til enhver tid være tilgjengelig for personer som har dokumentert handikap som tilsier behov for en slik plass (som dokumentasjon regnes normalt at vedkommende har kommunalt bevis for rett til å parkere på offentlige handikaplasser). Det tilligger styret i Sameiet å påse at slike HC-plasser er tilgjengelig for dem som dokumenterer behov for slik plass. Styret kan således, ved bortfall av dokumentert behov for tidligere tildelt HC-plass, beslutte å gjennomføre bytte/overføring av HC-plass mellom rettighetshavere til parkeringsplass, dersom annen sameier med parkeringsplass i Garasjeeiendommen etter søknad til styret dokumenterer et fast behov for HC-plass for sin egen del eller andre som bor fast sammen med dem i deres husstand. Dersom flere sameiere etter bestemmelsen her har samme behov skjer tildelingen av handikaplassen etter loddtrekning. Retten til bytte bortfaller, dvs. at plassen byttes tilbake, når vedkommende som låner HC-plassen ikke lenger kan dokumentere sitt behov eller vedkommende flytter fra Skifabrikken/selger sin parkeringsplass. Prinsippene i eierseksjonsloven §26 gjelder.

Styret kan også, når andre særlige grunner tilsier det, foreta ombytting av parkeringsplasser ved å endre parkeringsoversikten, vedlegg 1. Styret kan ikke ved slik ombytting endre det antall parkeringsplasser som den enkelte sameier disponerer.
- 1.7 Sameiere kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet iht. sameielovens §§ 14



This content is classified as Internal

og 15.

2. Garasjeanlegget - bruk

- 2.1 Garasjeanlegget kan bare brukes til parkering og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige brukerne. Det kan ikke plasseres dekk eller annet løstøre på p-plassene. Det kan heller ikke festes ting i taket.
- 2.2 All ferdsel i Garasjeanlegget og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.
- 2.3 Når skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969. Ansvar kan også følge av annen lovgivning. Om utleverte nøkler/portåpnere til garasjeanlegget bortkommer har sameiet rett til å foreta utskiftning av låser og innkjøp av nye nøkler til samtlige brukere/omkoding av portåpnersystemet for regning av den sameier som har mistet/blitt fratatt nøkkel/portåpner. Sameieren er også ansvarlig for skade forårsaket av en person som sameieren har gitt adgang til garasjeanlegget (gjennom utleie, utlånsforhold og/eller på annen måte).

3. Vaskeplassen - bruk

- 3.1 Vaskeplassen kan kun brukes mellom 08:00 og 21:00. Vaskeplassen kan kun brukes av beboere av skifabrikken 1 og 2, og må brukes på en ordentlig og forsiktig måte. Vask og gjør rent etter deg, og vær forsiktig med utstyret.

4. Hjemmelsregistrering

Sameiers eierrett (hjemmel) til den enkelte garasjeplass vil ved den første kjøpers overtagelse av hver enkelt plass ved garasjeanleggets ferdigstillelse bli registrert på den enkelte sameiers seksjonsnummer i grunnboken. Ved senere salg følger parkeringsplassen seksjonen.

ooOoo



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 25.03.26

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: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim