



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 588 853
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SKITUNET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: 26.02.2026

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, 06.03.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 992588853

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		10 297 521	7 506 812
Sum inntekter		10 297 521	7 506 812
Kostnader			
Lønnskostnad		382 235	382 235
Annen driftskostnad		10 030 313	7 960 776
Sum kostnader		10 412 548	8 343 011
Driftsresultat		-115 027	-836 199
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		118 116	129 962
Sum finansinntekter		118 116	129 962
Annen finanskostnad			257
Sum finanskostnader		0	257
Netto finans		118 116	129 705
Resultat før skattekostnad		3 089	-706 494
Årsresultat		3 089	-706 494
Totalresultat		3 089	-706 494
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 089	-706 494
Sum overføringer og disponeringer		3 089	-706 494



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		24 994	36 902
Andre fordringer		616 231	789 705
Sum fordringer		641 225	826 607
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 981 214	2 913 594
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 981 214	2 913 594
Sum omløpsmidler		3 622 439	3 740 201
SUM EIENDELER		3 622 439	3 740 201

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		3 446 024	3 442 935
Sum opptjent egenkapital		3 446 024	3 442 935
Sum egenkapital		3 446 024	3 442 935
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		77 959	216 538
Annen kortsiktig gjeld		98 456	80 729
Sum kortsiktig gjeld		176 416	297 267
Sum gjeld		176 416	297 267
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 622 439	3 740 201



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 326255

Enheten

Organisasjonsnummer: 992 588 853
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SKITUNET BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Freserveien 1
0195 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: 26.02.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap 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, 05.03.2026



Organisasjonsnr: 992 588 853
SKITUNET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		10 297 521	7 506 812
Sum inntekter		10 297 521	7 506 812
Kostnader			
Lønnskostnad		382 235	382 235
Annen driftskostnad		10 030 313	7 960 776
Sum kostnader		10 412 548	8 343 011
Driftsresultat		-115 027	-836 199
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		118 116	129 962
Sum finansinntekter		118 116	129 962
Annen finanskostnad			257
Sum finanskostnader		0	257
Netto finans		118 116	129 705
Resultat før skattekostnad		3 089	-706 494
Årsresultat		3 089	-706 494
Totalresultat		3 089	-706 494
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 089	-706 494
Sum overføringer og disponeringer		3 089	-706 494



Organisasjonsnr: 992 588 853
SKITUNET BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		24 994	36 902
Andre fordringer		616 231	789 705
Sum fordringer		641 225	826 607
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 981 214	2 913 594
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 981 214	2 913 594
Sum omløpsmidler		3 622 439	3 740 201
SUM EIENDELER		3 622 439	3 740 201
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 446 024	3 442 935
Sum opptjent egenkapital		3 446 024	3 442 935



Sum egenkapital	3 446 024	3 442 935
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	77 959	216 538
Annen kortsiktig gjeld	98 456	80 729
Sum kortsiktig gjeld	176 416	297 267
Sum gjeld	176 416	297 267
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 622 439	3 740 201



Organisasjonsnr: 992 588 853
SKITUNET BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 925
SKITUNET BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i SKITUNET BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

26. februar 2026 kl. 18:00, Nordby Eldresenter.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Behandling av budsjett for 2026
6. Installeringsplan for vannmålere - kommunalt krav, forsikring og finansiering
7. Orientering fra styret - framtidige vedlikeholdsprosjekter
8. Orientering fra styret - bruken av Vibbo - takt og tone
9. Endring av vedtekter - § 5.1 i) Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
10. Endring av vedtekter - § 8 Årsmøte
11. Endring av vedtekter - § 8 Årsmøte
12. Endring av vedtekter - § 13 Salg/utleie
13. Endring av vedtekter - § 16 Forsikring - egenandel
14. Endring av Trivselsregler
15. Gjesteparkeringen - endring av prisstrukturen
16. Klargjøring av kostnadsansvar
17. Vedlikehold av fellesareal - hvilke byggtekniske krav?
18. Fastsettelse av honorarer
19. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,
Styret i SKITUNET BOLIGSAMEIE



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
[Navn] er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
[Navn] og [Navn] er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap_0925.pdf

Sak 5

Behandling av budsjett for 2026

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Budsjettet for 2026 bes gjennomgått og godkjent.

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 6

Installering av vannmålere - kommunalt krav, forsikring og finansiering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ny forskrift

- Ås kommune vedtok 29.10.2025 ny forskrift om vann- og avløpsgebyr.
- Gjelder fra 1. januar 2026.
- Alle leiligheter må installere **egen vannmåler**.
- Hver seksjonseier betaler selv i stedet for via sameiebrøk/felleskostnader:
Årsavgift vann og avløp
Eget vannforbruk
- Formål: likebehandling av alle boenheter i kommunen
- Vurderes som nødvendig oppgradering av bruksenheter og tekniske anlegg.

Følgekonsekvenser

- Krav om:
Tilbakeslagsventil (hindrer tilbakestrømning av forurenset vann)
Ekspansjonskar (utjevner trykk, reduserer lekkasjerisiko)
- Anbefaling: installeres på hovedinntak pr. blokk (billigere enn per leilighet).



- Fellesvann må få egne vannmålere.
- Utekranløsning må legges om.

Vannvakt / vannstopper

- Ikke installert i alle våtrom uten sluk i dag.
- Forsikring hos Gjensidige:
Årspremie 2026: kr 812.388
Reduksjon ca. kr 68.000 (8,4 %) hvis alle installerer.
- Ikke et kommunalt krav, men er et anbefalt tiltak.
- Bør vurderes – sak for årsmøtet.

Kostnader og fordeling

Vannmåler

- Pris vannmåler fra kommunen: kr 1.875 per stk.
- Faktureres sameiet av kommunen.
- Viderefaktureres seksjonseier.

Installasjon i leilighet - inkl. vannstopper

- Betales av den enkelte seksjonseier.
- Små leiligheter (hovedkran i kjøkkenbenk) noe dyrere for vannmåler enn store.
- Store leiligheter (hovedkran i bod) må ha vannstopper i bod og kj.benk.
- I tråd med vedtektene § 6 (kostnader knyttet til bruksenhet).

Installering i fellesanlegg (ikke knyttet til bruksenhet)

- Tilbakeslagsventil hovedinntak
- Nye målere for fellesvann
- Demontering gamle målere
- Omlegging utekraner
- Fordeles likt på alle sameiere

Finansiering

Kostnaden i den enkelte leilighet ekskl. vannmåler faktureres av rørleggerfirma

Alternativer:

- Resterende kostnad fordeles over 2 måneder felleskostnad
- Resterende kostnad som engangsinnbetaling over felleskostnadene

Gjennomføring

- Installatør kan ikke fakturere alt direkte til seksjonseier (kommunen fakturerer sameiet).
- Installatør skal håndtere mest mulig praktisk arbeid.
- Mål: gjennomføre snarest mulig i 2026.



- Bør ikke skje samtidig med vindusutskifting.

Styrets innstilling

Styret er i anbudsprosess med 3 lokale rørleggerfirma.

Styret kommer tilbake med nærmere informasjon på Vibbo når valg av rørleggerfirma er valgt og når det foreligger en gjennomføringsplan som er avpasset arbeidet med utskifting av vinduer.

Totalkostnaden for hver seksjonseier som følge av Ås kommunes forskriftsendring ser ut til å kunne bli i størrelsesorden kr 15.000 inkl. installering av vannstopper (I leiligheter med hovedkran i bod må det også installeres vannstopper i kjøkkenbenken). Det presiseres at det endelige beløpet kan bli endret noe opp eller ned som følge av forhold som kan komme opp under den avsluttende anbudsprosessen.

1. Automatisk vannstopper

Vår forsikringspremie er på over 800.000 per år. Ved å installere FG-godkjent vannstoppventil i alle våtrom som ikke har sluk, kan vi oppnå en rabatt på forsikringspremien i størrelsesorden 68.000 årlig. I tillegg til å holde felleskostnadene nede, bidrar dette til å redusere risikoen for vannskader i boenhetene. Prisnivået på installering av vannstoppere ligger i størrelsesorden 2.000 kr. pr. stk. I noen tilfeller vil det påløpe noen kostnader til elektriker for tilførsel av strøm.

Styret anbefaler årsmøtet at det installeres automatiske vannstoppere i alle våtrom uten sluk i hver boenhet i sameiet..

2. Finansiering

Kostanden for selve vannmåleren er kr 1.875 som faktureres sammen med felleskostnadene i april mnd.

Kostnaden for installering i boenheten ser ut til å kunne varierer fra kr 5.-6.000 avhengig om vanninntaket er i bod eller i kjøkkenbenk. Denne kostnaden faktureres direkte fra Installatøren til den enkelte seksjonseier etter at monteringen er gjennomført. Dersom årsmøtet vedtar automatisk vannstoppventil som anbefalt av styrtet, kommer denne kostnaden på ca. kr 2.000 pr. stk. i tillegg.

Andel av kostnaden for ombygging av fellesvannløsningen (tilbakeslagsventil, ekspansjonskar, omlegging av utevann, etc.) ser ut til å kunne utgjøre i størrelsesorden 3.000 kroner pr. enhet. Denne faktureres av sameiet til hver enkelt seksjonseier etter at arbeidene er utført.

Forslag til vedtak 1

Det skal installeres automatisk vannstopper i alle våtrom som ikke har sluk.

Forslag til vedtak 2

Styrets forslag til finansiering vedtas.



Sak 7

Orientering fra styret - framtidige vedlikeholdsprosjekter

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet er nå 18 år gammelt. Mangelfullt/dårlig utført byggearbeid og tidens tann er i ferd med å innhente bygningene og uteområdene våre. I tillegg må vi forholde oss til nye krav vedtatt av myndigheter, i vårt tilfelle først og fremst Ås kommune og Follo Ren.

Følgende nødvendige vedlikeholdsprosjekter må gjennomføres de nærmeste årene:

- Utskifting av vinduer med råteskader - 2026
- Ny avfallsløsning - krav fra Follo Ren – 2026
- Kontroll av råteskader rundt slukgjennomføringer/vannrenner i 4. etasje - 2026
- Installering av vannmålere i alle leiligheter - krav fra Ås kommune (vurdere automatisk vannstoppventiler) - 2026
- Ny oppmerking av plassene i garasjekjellerne - 2026 eller 2027
- Porttelefoner - utskifting av hovedsentral i 4 gjenstående blokker - 2026/2027?
- Utskifting av resterende utelys langs gangveiene - 2027?
- Baldakiner i 4. etasje – ombygging til ny løsning - 2027/2028?
- Asfaltering av innternveiene - 2028?

Styrets innstilling

For å bidra til forutsigbarhet og trygghet for eierne, ønsker styret å rette fokus på og gi informasjon om hva som må forventes av større vedlikeholdsprosjekter de nærmeste årene for å holde bygningene og utemområdene i forsvarlig stand.

Forslag til vedtak

Styrets informasjon tas til orientering..

Sak 8

Orientering fra styret - bruken av Vibbo - takt og tone

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vibbo er en digital tjeneste dedikert til kommunikasjon mellom styret og leietakere/eiere, samt leietakerne/eierne seg imellom. For å få til et godt naboskap og et godt liv mellom husene er det viktig at alle opptrer høflig, saklig og unngår personhets og sjikane. Hver og én av oss er selv ansvarlig for alt innhold som vi publiserer. Alt innhold blir publisert under fullt navn og med eventuelt en rolle (for eksempel «styremedlem»



om det er et styremedlem som publiserer. Publisere et styremedlem på vegne av styret, er det styret som er ansvarlig for innholdet. Det vi publiserer skal ha en høflig tone, være saklig, personsjikan og injurierende innhold eller publisering av annet upassende innhold skal ikke forekomme. Alt innhold på Vibbo er underlagt styrets rett til å moderere, herunder å fjerne ethvert upassende innhold.

Styret opplever at Vibbo i altfor stor grad benyttes til å sende meldinger til styret og enkeltmedlemmer av styret med spørsmål som det enkelt finnes svar på i Vibbo-temaene. Informasjonen i Vibbo-temaene gir en detaljert veiledning til eierne og andre beboere, og er basert på innholdet i sameiets vedtekter og husholdsregler. Det virker som at flertallet av de som sender spørsmål til styret ikke har satt seg inn i sameiets vedtekter og husholdsregler, og/eller ikke har lagt nok innsats i å tilegne seg den informasjonen som er tilgjengelig på Vibbo.

Svar på slike henvendelser tar svært mye tid av styret og går ut over tiden og motivasjonen styret trenger til å forstå den daglige driften av sameiets eiendom i samsvar med eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak og Trivselsregler.

Eiere og leietakere bes derfor om å holde seg godt orientert om informasjonen som til enhver tid er tilgjengelig i Vibbo-temaene før det sendes meldinger med spørsmål til styrets medlemmer.

Vedtektene § 13 Salg/Utleie sier bl.a. at utleier plikter å påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, Trivselsregler og vedtak fattet av årsmøtet og styret. Det sittende styrets erfaring tilsier at en skriftlig forpliktelse ikke er tilstrekkelig. Det kommer stadig meldinger på Vibbo og telefonhenvendelser fra leietakere som tydelig viser at de ikke er godt nok opplyst og heller ikke har gjort seg kjent med Vibbo. Styret mener derfor at utleier må tillegges et ansvar for å gi en praktisk gjennomgang med leietaker av dokumentene og Vibbo.

Styret opplever også i økende grad beboeres manglende kunnskap om og forståelse av vedtektene, Trivselsreglene, årsmøtevedtak, styrevedtak og Vibbo p.g.a. mangelfulle norskkunnskaper. Dette belaster styret med en oppgave det ikke har. Eiere og leietakere må i slike tilfeller selv sørge for å skaffe seg slik kunnskap om og forståelse av sameiets regelverk og annen informasjon.

Styret forutsetter ellers at vi alle utviser god takt og tone i all muntlig kommunikasjon og i alt som publiseres og senders av meldinger via Vibbo.

Styrets innstilling

Styret ønsker å minne om og fokusere på hva som er riktig bruk av Vibbo, samt hva som er beboernes eget ansvar og styrets viktigste oppgaver.

Forslag til vedtak

Styrets informasjon tas til etterretning.

Sak 9

Endring av vedtekter - § 5.1 i) Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Nåværende tekst:



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 tilleggsgdeler til bruksenheten. Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

.....

i) vinduer og ytterdører

Forslag til tillegg og ny tekst:

i) vinduer og ytterdører innvendig og utvendig

Styrets innstilling

Praksis, inkludert prosessen med og resultatene fra inspeksjon av vinduene utvendig i.f.m. vask og maling av fasader 2025, viser at det er behov for å presisere denne delen av vedlikeholdsplikten.

Forslag til vedtak

Styrets forslag vedtas.

Sak 10

Endring av vedtekter - § 8 Årsmøte

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

§ 8 - Årsmøter

Dagens tekst som omhandler valgbarhet:

Alle seksjonseiere kan velges til verv i sameiet. En seksjonseier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende seksjonseiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

Forslag til ny tekst:

Alle seksjonseiere og leietakere kan velges til verv i sameiet. En seksjonseier eller leietaker kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende seksjonseiere og leietakere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

§8 - Punkt 5

Dagens tekst: Valg av 3 medlemmer til valgkomiteen

Forslag til ny tekst:

Valg av 2-3 medlemmer til valgkomiteen og deres godtgjørelse.

Styrets innstilling

Det er ikke hjemlet i lov at det kun er eiere som kan velges til styreverv i boligsameier.

Godtgjørelse for arbeidet kan bidra til at det blir enklere å motivere og rekruttere medlemmer til valgkomiteen. Videre gir det en fleksibilitet dersom valg av 3 medlemmer ikke er mulig.



Forslag til vedtak

Styrets forslag vedtas.

Sak 11

Endring av vedtekter - § 8 Årsmøte

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dagens tekst:

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

1. Årsrapport fra styret, samt årsregnskap og revisorberetning

2. Budsjett

.....

Forslag til ny tekst:

Det ordinære årsmøtet skal behandle:

1. Årsrapport fra styret, samt årsregnskap og revisorberetning

2. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem og deres godtgjørelse

.....

Styrets innstilling

Et budsjett er ikke bare et dokument som vedtas én gang i året, men et arbeidsverktøy som styret må kunne bruke aktivt. Når budsjettvedtaket ligger hos årsmøtet, kan det skape unødvendig rigiditet og gjøre det vanskelig å tilpasse økonomien til endrede behov, prosjekter eller inntekter. Ved å legge budsjettansvaret til styret får sameiet større fleksibilitet og bedre økonomistyring.

Styret har allerede ansvar for den daglige driften, økonomiske disposisjoner og oppfølging av regnskap. Det er derfor naturlig at styret også vedtar budsjettet, siden det er de som skal følge det opp i praksis. Årsmøtet beholder kontrollen gjennom behandling av regnskap og årsberetning.

Forslag til vedtak

Punkt 2. Budsjett tas ut fra vedtektene § 8 Årsmøter.

Sak 12

Endring av vedtekter - § 13 Salg/utleie

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dagens tekst:



Ved salg og utleie skal styret og forretningsfører skriftlig underrettes.

Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, trivselsregler og vedtak fattet av årsmøter og styret.

Forslag til ny tekst:

Dersom en seksjonseier leier ut sin bolig skal hun/han gjennomgå Vibbo med leietaker og påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, trivselsregler og vedtak fattet av årsmøter og styret. Kopi av signert erklæring sendes styret.

Seksjonseier har det fulle og hele ansvaret overfor eierseksjonssameiet for enhver ulempe eller skade som forårsakes av leietakeren.

Styrets innstilling

Ved en eventuell evakueringssituasjon og andre behov for korrekt kontaktinformasjon om beboere, må styret kunne redegjøre for hvem som bor i boligene på Skitunet. Noen eiere (som driver utleie) rapporterer ikke inn utleie, og dette medfører mye ekstraarbeid og kostnader for styret.

Styret erfarer at kjennskapen til sameiets vedtekter, Trivselsregler, årsmøtevedtak, styrevedtak og Vibbo ofte er svært mangelfull, hvilket i praksis overlater til styret en opplæringsfunksjon det ikke har.

Pkt 10 i gjeldende Trivselsregler om seksjonseiers ansvar overfor eierseksjonssameiet foreslås flyttet inn i vedtektene da dette gir bedre juridisk dekning.

Forslag til vedtak

Styrets forslag vedtas.

Sak 13

Endring av vedtekter - § 16 Forsikring - egenandel

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dagens tekst – 2. avsnitt:

Ved skade som dekkes av sameiets forsikring skal seksjonseier betale egenandelen dersom skaden har oppstått i egen boenhet, samt ved bruddskade på glass.

Forslag til tilføyelse:

Dersom sameiet av forretningsmessige årsaker velger å ikke belaste forsikringsselskapet etter en erstatningsmessig skade, betaler likevel seksjonseier en egenandel på skade i egen boenhet begrenset oppad til den egenandelen forsikringsselskapet ville ha krevd for den aktuelle skadetype/årsak.

Styrets innstilling

For å begrense prisøkninger på sameiets forsikring som følge av dårlig skadestatistikk, kan det i tilfeller hvor det økonomiske omfanget av skaden er svært begrenset, være lønnsomt å ikke benytte forsikringen. I noen tilfeller er også det økonomiske skadeomfanget lavere enn den i forsikringen avtalte egenandelen. Seksjonseier betaler da tilsvarende det utbedringen av skaden koster.



Forslag til vedtak

Styrets forslag vedtas.

Sak 14

Endring av Trivselsregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ser behov for flere endringer av sameiets Trivselsregler.

Styrets innstilling

Endringsforslagene gjelder korrekturendringer, tydeliggjøring og tilpasning til gjeldende rutiner, bl.a. henvisninger til nærmere informasjon i Vibbo som eiere og beboere skal benytte til selvhjelp i det daglige uten å ha behov for å kontakte styret.

Det foreslås også å slette reglens pkt. 10. Utleie av leiligheten og flytte punktet inn i vedtektene fordi det gir en bedre juridisk dekning.

Alle endringer er merket med gult i vedlagte dokument.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til endringer av Trivselsregler vedtas.

Vedlegg

2. Endrede Trivselsregler foreslått til årsmøtet 26. februar 2026 versjon 1.2.pdf

Sak 15

Gjesteparkeringen - endring av prisstrukturen

Forslag fremmet av:

Marzieh Hosseini, eier av 513(G23)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Følgende ska ble mottatt fra Marzieh Hosseini 24.01.26:

Hei,

Jeg ønsker at gjesteparkering tas opp som sak på årsmøtet. Vi opplever jevnlig at vi har gjester, også gjester som overnatter, og slik ordningen er i dag er det svært vanskelig å tilby dem parkering.

Vi bor ikke i Oslo sentrum, og det er urimelig at gjester må betale for parkering time for time. Dette er heller ikke vanlig praksis andre steder. Dagens løsning skaper frustrasjon, og bidrar til at folk blir lei av å bo her.



Det bør tilrettelegges for gratis gjesteparkering i hvert fall i noen timer, slik at vi kan ta imot besøk på en rimelig og praktisk måte.

Styrets innstilling

Styret anbefaler å beholde dagens prisstruktur for gjesteparkering og begrunner det med følgende:

- **Økonomisk balanse:** Nye parkeringsregler fra mai 2025 har økt inntektene fra kr 63.262 til kr 102.483. Likevel er driftskostnadene (leie til kommunen, snørydding, annet vedlikehold og strøm) fortsatt høyere enn inntektene.
- **Rimelig pris:** En pris på kr 10,- per time de første 5 timene anses som akseptabel. Det har vært svært få klager på dette siden innføringen.
- **Sammenligningsgrunnlag:** Styret mener det er urimelig å sammenligne seg med Oslo-priser, og påpeker at andre modeller med gratisparkering ikke er dokumentert av forslagsstiller.
- **Konsekvenser ved gratisparkering:** Innføring av gratisperioder vil redusere inntektene. Dette vil føre til økte felleskostnader som rammer alle beboere etter sameiebrøk, uavhengig av hvem som faktisk bruker gjesteparkeringen.

Styret mener saken ble grundig behandlet av årsmøtet i 2025 og går imot å endre prisstrukturen.

Forslag til vedtak 1

Årsmøtet vedtar at det innføres en ordning med gratis gjesteparkering for beboere, slik at hver seksjon får rett til 5 timer gratis gjesteparkering per døgn for sine gjester. Styret gis fullmakt til å utarbeide nærmere retningslinjer for gjennomføring av ordningen.

Forslag til vedtak 2

Gjeldende prisstruktur opprettholdes.

Sak 16

Klargjøring av kostnadsansvar

Forslag fremmet av:

Per Øivind Eleison på vegne av Peder Elieson, eier av 642 (G25)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret mottok 28. januar 2026 følgende sak for behandling i årsmøtet:

Hvem tar kostnaden når styret i Granheimtunet over flere år ikke har overholdt vedlikeholdsplikten etter § 5,2

Det gjelder sameiets plikt til å vedlikeholde sameiets bygningskonstruksjon som ikke faller inn under den enkelte seksjonseier vedlikeholdsplikt, med det resultat at det medfører alvorlige feil i bygningskonstruksjonen og dermed ulempe og merkostnader for den berørte seksjonseier?

Styrets innstilling



Vedtektene § 5.2 Vedlikehold , de to første setningene, sier: "Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig vedlike. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper."

Vedtektene § 5.2 Vedlikehold, andre avsnittet, første setning, sier: "Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger og kanaler."

Det nåværende styret kjenner seg ikke igjen i og tilbakeviser at styret over flere år ikke har overholdt vedlikeholdsplikten av utvendige og innvendige fellesarealer etter vedtektenes § 5.2. Når skader har oppstått, er det gjort nødvendige utbedrende tiltak snarest mulig, og når slitasjer/tidens tann synes å melde seg er det igangsatt vedlikeholdstiltak. I tillegg har sameiet avtaler med leverandører som jevnlig etterser og vedlikeholder fellesanleggene.

Samtlige kostnader for slike reparasjoner belastes sameiet fortløpende.

Forslag til vedtak 1

Sameiets plikt til vedlikehold og utbedre fellesarealer etter § 5,2 skal i hvert tilfelle der en seksjonseier melder inn en skade medføre at det lages en vedlikeholdsplan. Vedlikeholdsplanen skal gjøres tilgjengelig for berørte seksjonseiere. Overholdes ikke vedlikeholdsplanen kan seksjonseieren i slike tilfelle kreve å få sine nødvendige utgifter dekket til å følge opp slik at skaden utbedres. a en vedlikeholdsplan som beskriver skade på eiendomsmassen og planlagt vedlikehold på byggemassen.

Forslag til vedtak 2

Årsmøtet har tillit til at styret overholder vedlikeholdsplikten etter vedtektenes § 5.2.

Sak 17

Vedlikehold av fellesareal - hvilke byggtekniske krav?

Forslag fremmet av:

Per Øyvind Elieson på vegne av Peder Elieson, eier av 642 (G25)

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret mottok 28.01.2026 følgende sak for behandling i årsmøtet 2026:

Skal ikke vedlikehold av fellesareal utføres etter gjeldende bygningstekniske krav og hvordan sikres det at styrerepresentanter ikke er delaktig i at det velges bygningstekniske løsninger som påfører bygningsmassen alvorlige feil med risiko for store merkostnader for Granheimtunet?

Styrets innstilling

Styret følger i sitt vedlikeholdsarbeid retningslinjene fra Direktoratet for byggkvalitet:

- Nyeste byggteknisk forskrift, TEK17(med tilhørende endringer), skal benyttes for alle nye byggesøknader som sendes til kommunen etter 1. juli 2017. Ved ombygging av eksisterende bygg gjelder TEK17 for den delen som berøres, og ved hovedombygging gjelder forskriften for hele bygningen.
- Eksisterende bygg: Ved vesentlig endring eller reparasjon gjelder relevante krav i TEK17. Vedlikehold faller utenfor kravene.



- Ulike deler: Ved ombygging gjelder reglene kun for den delen som endres, med mindre det er en "hovedombygging", der hele bygget må oppgraderes.

Styret, dets representanter/medlemmer og engasjerte firma som utfører vedlikeholdsoppgaver for sameiet, har forholdt seg og forholder seg til det som fremgår over, altså at om det er tale om vesentlig endring eller reparasjon legges relevante krav i TEK17 til grunn, men ved vedlikehold legges TEK-versjoner fra byggeåret 2008 til grunn.

Forslag til vedtak 1

Sameiet i Granheimtunet må ha en vedlikeholdsplan som beskriver skade på eiendomsmassen og planlagt vedlikehold på byggemassen. Vedlikeholdsplan skal beskrive dato for meldt skade og når behov for fremtidig vedlikehold er planlagt. Vedlikeholdsplanen skal være tilgjengelig for seksjonseierne.

Forslag til vedtak 2

Årsmøtet har tillit til at hele styret har fulgt/følger gjeldende TEK-krav.

Sak 18

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Arbeidsmengde og tidsbruk vektlegges når styret foreslår en sum til årsmøtet. Andre forhold som spiller inn er økonomien i sameiet, antall boliger, boligselskapets alder teknisk standard og om styret har stått i større prosesser som rehabilitering og forhandling av kontrakter, reforhandling av avtaler, etc..

Styrehonoraret var på kr 335.000 både i 2024 og 2025, altså ingen økning.

OBOS' siste undersøkelse blant 4000 boligselskaper viser at boligselskap med 81 - 250 boenheter utbetalte et gjennomsnittlig honorar på kr 1872 per boenhet. I vårt sameie var det tilsvarende tallet kr 1782.

Med utgangspunkt i nåværende og framtidig ansvar og betydelig viktige oppgaver, først og fremst styrets viktigste oppgave som er å vedlikeholde sameiets bygninger og områder (se bl.a. sak 6), mener det sittende styret at et rimelig normalnivå på honoraret for 2026 bør være på kr 425.000. Beløpet gjenspeiler nåværende krav til normal innsats og nødvendige gjøremål for styret, gir et tydeligere signal og en positiv påvirkning av motivasjonen til eksisterende styremedlemmers vilje til å fortsette, samtidig som det bør bidra positivt i arbeidet med å rekruttere fremtidige nye styremedlemmer.

Styrets innstilling

Styrets godtgjørelse for perioden 28.02.2025 til 26.02.2026 settes til kr 425.000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 425.000.



Sak 19

Valg av tillitsvalgte

Det nåværende styret består av 5 medlemmer og 2 varamedlemmer:

Vidar Johannesen, styreleder, ikke på valg, valgt for 2025 og 2026

Magne Frode Pedersen, styremedlem, ikke på valg, valgt for 2025 og 2026

Waqar Saeed, styremedlem, ikke på valg, valgt for 2025 og 2026

Arne Nyland, styremedlem, valgt for 2025, tar ikke gjenvalg

Jan Raymond Yttervik, styremedlem, valgt for 2025, tar ikke gjenvalg

Madelaine Reyes Toftner, varamedlem, ikke på valg, valgt for 2025 og 2026

Mette Andersen Aaser, varamedlem, ikke på valg, valgt for 2025 og 2026

Fjorårets årsmøte klarte ikke å velge en valgkomite. Det er derfor i årets løp gjort flere forsøk, både via Vibbo og gjennom personlige samtaler, for å få minst 2 eiere eller leietakere til å bekle en slik komite. Det har dessverre ikke lyktes.

Dette viktige ansvaret overlates dermed til årsmøtet 2026, som må sørge for å få valgt en valgkomite på 3 medlemmer for neste valgperiode etter gjeldende vedtekter, eventuelt 2 medlemmer om styrets forslag til endring av vedtektene § 8.3 punkt 5 blir vedtatt.

Dette betyr at det er årsmøtet som på egen hånd, eventuelt at styret selv kan presentere et forslag, må få valgt både en valgkomite og et styre med tilstrekkelig antall medlemmer og kompetanse som kan utføre oppgavene på vegne av sameiefellesskapet.

Innstilling

Styret

Det nåværende styret består av 3 helt nye medlemmer og 2 medlemmer med lang tjenestetid som i fjor sa seg villige til å bidra enda ett år, primært som liaisoner og hjelpere til de 3 nye medlemmene. Dette har vært helt avgjørende for styrets arbeid det siste året, og har fungert bra.

De to varamedlemmene er også helt nye i sitt verv.

Det er det nåværende styrets klare oppfatning at styret som skal fungere det neste året må tilføres kapasitet utover de 3 som ikke er på valg. 4 medlemmer anses å være et minimum antall medlemmer forutsatt at det disse 4 medlemmene samlet innehar motivasjon, kunnskap, kompetanse og vilje til å utføre de normale oppgavene og utfordringene sameiet og styret vil stå overfor de nærmeste årene. Styret trenger imidlertid å bli tilført noe ekstra kapasitet og kompetanse for å kunne håndtere de kommende større vedlikeholdsprosjektene.

Styrets to orienteringssaker om større vedlikeholdsprosjekter og bruken av Vibbo, takt og tone, beskriver tillegg utfordringer og -oppgaver styret vil stå overfor i tiden framover.

Med mindre årsmøtet på egen hånd ønsker å få valgt inn ett nytt styremedlem, helst for 2 år, har styret vurdert og kommet fram til følgende akseptable alternative løsninger:

1. Gi opprykk til ett av de 2 nåværende varamedlemmene til styremedlem, og velge inn et varamedlem som har kunnskap og kompetanse på, og kun skal ha ansvar for enkelte dedikerte oppgaver og prosjekter. Det betyr at årsmøtet må få valgt inn ett nytt varamedlem for minimum ett, men helst for 2 år.



2. Gi opprykk til ett av de 2 nåværende varamedlemmer til styremedlem, og gi fullmakt til styret om å engasjere en ekstern ressurs som har kunnskap og kompetanse på, og kun skal ha ansvar for enkelte dedikerte oppgaver og prosjekter. Det betyr at årsmøtet må få valgt inn ett nytt varamedlem for minimum ett, men helst for 2 år.

Det nåværende styret har drøftet seg fram til at alternativ 1 er det beste og med en sammensetting slik det framgår av Verv og kandidater nedenfor.

Valgkomite

Styret har ikke forslag til personer som kan bekle en valgkomite. Det er derfor årsmøtets ansvar å få valgt en valgkomite.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mette Andersen Aaser

Mette foreslås å rykke opp som medlem av styret. Mette besitter relevant erfaring og innehar motivasjon, kunnskap, kompetanse og vilje til å arbeide med flere av styrets oppgaver.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arne Dorand Nyland

Arne har lang og relevant jobberfaring og 11 år som medlem av sameiets styre. Arne er villig til å påta seg et tidsbegrenset og dedikert ansvar for planlegging og gjennomføring av enkelte av sameiets viktigste vedlikeholdsprosjekter, men uten involvering i sameiets daglige drift.

Han vil dermed være den ekstra ressursen styret vurderer å trenge i en tid framover.

Valg av 3 valgkomite Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

MØTER

Styret har avholdt 11 styremøter siden årsmøtet 27. februar 2025. Det er i tillegg avholdt flere møter og befaringer med tjenesteleverandører og noen fysiske og telefonmøter med ny kontakt i OBOS Eiendomsforvaltning. Det er også gjennomført en rekke enkeltmøter styremedlemmene imellom for å avklare og beslutte tiltak i saker som har dukket opp underveis.

INFORMASJON

Vibbo er en digital tjeneste dedikert til kommunikasjon mellom styret og leietakere/eiere, samt leietakerne/eierne seg imellom.

EIERSKIFTER

Det har vært 22 eierskifter i 2025.

UTESTÅENDE FORDRINGER OG TVANGSSALG

Det er dessverre en del som ikke overholder fristene for innbetaling av felleskostnadene. Dette skaper ubalanse i sameiets økonomi og mye arbeid og oppfølging fra OBOS Eiendomsforvaltning.

Utestående fordringer over 90 dager blir automatisk overført til varsel om inkasso. Fører ikke dette fram, blir resultatet dessverre tvangssalg.

Det er siste året igangsatt prosess med namsmannen om 3 tvangssalg, ett er løst ved frivillig salg, ett er løst ved innbetaling av skyldig beløp, og ett er fremdeles i prosess.

DUGNAD

Den årlige dugnaden ble gjennomført mandag 5. mai i fint vær med godt oppmøte, særlig fra den eldre garde som på vanlig måte synes det er fint å starte dugnadsarbeidet tidlig på dagen og benytte anledningen til litt sosialt samkvem. Det ble som vanlig rakt og feiet rundt alle blokkene, i veien ned mot G21 og i rundkjøringen mellom G19 og G21. I tillegg ble det ryddet litt i krattskogen mot Möller Eiendom mellom G27 og G11. Container var på plass som beboere overfylte med gjenstander de ønsket å bli kvitt. Styret hadde en betydelig jobb med å rydde rundt og i containeren da Ragn Sells i første omgang nektet å hente den fordi døren/lemmen ikke lot seg lukke og det var hensatt en mengde gjenstander rundt containeren. Takk til Terje Scavenius og John-Willy Særvold som beiset bord og sittebenker på fellesområdene. Takk også til grøntgruppen ved Unn Helga Husby og Grete Larsen som noen dager senere som vanlig sørget for å sette planter i krukkene foran inngangspartiene i all blokkene.

GARASJEVASK

Garasjevasken som var fastsatt til 6., 7. og 8. mai ble ikke fullført p.g.a. havari på en av leverandørens maskiner som det ikke var mulig å få erstattet innen rimelig tid. Det ble gjennomført tørrfeing i alle garasjene, men denne betalte vi ikke for da kvaliteten på ikke var tilfredsstillende og oppdraget ikke ble utført i.h.h.t. tilbudet. Styret besluttet derfor å utsette selve vaskingen av garasjene denne gangen. Basert på denne erfaringen har styret vurdert andre leverandører, men har likevel valgt å gi Garasjevask AS en ny sjanse i 2026.

FJERNING AV ELVESTEIN FRA VANNRENNENE I 4. ETG.

Løsningen med elvestein i vannrennene har vist seg å hindre vannavrenning særlig ved mye nedbør. De er derfor tidligere besluttet fjernet, noe ble fjernet i 2024, resten ble fjernet med sugebil i mai.

FEIING AV INTERNVEIER OG GJESTEPARKERINGSPLASSEN



Feiingen ble utført av Krokstad Snø og Anlegg i mai. Leverandøren utbedret samtidig noen brøyteskader langs intpernveiene samt flyttet på et par rundkamper (store steiner) for å hindre biler i å kjøre over og skade deler av grøntanleggene våre.

TYNNING/FJERNING AV BUSKER OG TRÆR LANGS MUREN FORAN G17/G19

Etter enkeltvedtak gjort av årsmøtet 2025 ble uttynning/fjerning av en del busker og trær foretatt av vaktmester i løpet av våren.

FORNYET AVTALE MED TELENOR

Styret har inngått fornyet avtale med Telenor om levering av TV og bredbånd. Avtalen gjelder fra 1. mars 2025 til og med 28. februar 2027. Det har også vært dialog med Telenor om skifte fra nåværende 5G-løsning til fibernett som skal være raskere, men dette er foreløpig utsatt p.g.a. uklarheter om hvordan dette kan la seg praktisk og teknisk gjennomføres, bl.a. om eksisterende trekkerør kan benyttes.

NY DRIFSAVTALE FOR GJESTEPARKERINGEN

Etter vedtak i årsmøtet 2025 ble det inngått driftsavtale med ny leverandør Aimo Park som ble iverksatt 1. mai. Etter noen noen få klager på at 5 timer gratis parkering for gjester er erstattet med kr 10/time de første 5 timene, samt noen små innkjøringsproblemer med Aimo Park appen, har ordningen etter styrets oppfatning fungert bra. Styret har levert ny formasjon om ordningen på Vibbo, temaet Gjesteparkering.

NY DRIFSAVTALE ELBIL-LADING

Styret vurderte og besluttet å bytte driftsleverandør av ladeanlegget i garasjene fra Charge365 Watiff til Elaway med virkning fra 1. juni. Elaway har avtale med OBOS, og oppgitte priser inkluderer OBOS-rabatten. Elaway har en enklere, mer moderne og rettferdig driftsplattform som gir mulighet for lavere ladepris og dermed totalpris for brukerne, løsningen krever ingen administrasjon for styret og belaster heller ikke sameiets økonomi. Styret har levert formasjon om den nye ordningen, herunder bestilling av ladere, på Vibbo, temaet Garasje og elbil-lading.

UTSKIFTING AV LYSPULLERTER

Grunnet dårlig og mangelfull kabling og utløpt levetid, er det er i løpet av året skiftet i alt 20 lyspullerter langs veien mellom G15 og G11 og én ved G21 til en kostnad av hele kr 333.000. Det gjenstår å skifte resten av lyspullertene, et antall på 36(?), som det må finnes prioritering og dekning for i senere års budsjett. I mellomtiden må oppståtte jordfeil og andre feil håndteres fortløpende.

UTSTRAKT FEIL BRUK AV AVFALLSSTASJONENE

Det skjer dessverre altfor ofte at beboere overfyller og setter avfall utenfor enkelte av avfallsbrønnene, særlig de øverste, uten å bevege seg de få metrene til den andre avfallsstasjonen der det som oftest viser seg å være ledig plass. Det er uakseptabelt at enkelte dermed overlater til andre å rydde opp etter seg, herunder at vaktmester må betales ekstra for å bringe ting som hverken er papp/papir, restavfall eller småmetall/glass til Bølstad Gjenvinning. Styret har også det siste året ved flere anledninger publisert eksempelbilder og oppfordringer på Vibbo om at vi må skjerpe oss på dette.

Vi opplevde høsten 2025 også at Follo Ren etter flere advarsler, dessverre bestemte seg for å fjerne containeren for småelektrisk etter gjentagne henleggelses og hensettelser av større elektriske apparater og andre ikke elektriske gjenstander i og ved containeren. Riktignok ble det konstatert at noen få beboere i Skifabrikken også benyttet vår container, men hovedansvaret må nok være egne beboere selv ta.

Avfallsbrønnene ble som vanlig vasket av Follo Ren på høsten.

NY AVFALLSLØSNING 2026



Follo Ren har informert styret om at det skal etableres en ny avfallsløsning med planlagt gjennomføring så snart det er mulig i 2026. Løsningen vil sannsynligvis innebære en økning av antallet avfallsfraksjoner og dermed en endring av hva som skal legges i den enkelte avfallsbrønnen, og én brønn kan bli delt for å få plass til biologisk avfall. Styret har vært i dialog med Follo Ren, og siste signal derfra er at vi vil bli kontaktet. Sameiet vil bli påført en kostnad for endringen som det er tatt høyde for i budsjettet for 2026.

VASK OG MALING AV FASADER

Vask av alle fasadene og maling av øst-, sør- og vest-fasadene ble etter årsmøtevedtak 27. februar utført av Mesterbedriften Lund AS fra begynnelsen av mai til midten av september. Nord-fasadene består vesentlig av mursteinkledning som jo ikke skal males. Trekledningen på denne fasaden er langt mindre utsatt for sol, vær og vind og trengte ikke maling i denne omgangen, bare de hvite platene. Noen klager og synspunkter på arbeidet ble gitt, hvilket vel ikke er uvanlig i et slikt stort prosjekt. Sluttresultatet vurderes å være bra.

INSPEKSJON OG REGISTRERING AV RÅTESKADER PÅ VINDUER

Under vask- og malingen av fasadene fra mai til september inspiserte Mesterbedriften Lund AS samtlige vinduer utvendig for å avdekke råte- og andre skader for å gi styret et grunnlag for å vurdere utskifting av vinduer som ikke kan la seg reparere. Reparasjon av vindu til et funksjonelt nivå er seksjonseiers ansvar. Lund registrerte 79 vinduer med skader og 11 vinduer med skader på glasslister. Det store antallet vinduer med skader gir grunn til igjen å presisere seksjonseiers ansvar for vedlikehold av vinduer og ytterdører, at det gjelder både innvendig og utvendig. Slik presisering er også gitt tidligere på Vibbo, senest 22. november 2025. Styret foreslår til årsmøtet 2026 at en slik presisering også legges inn som et tillegg i vedtektene §5.1 i).

TILBUDSPROSESS UTSKIFTING AV VINDUER

Basert på Lunds inspeksjon og kartlegging av skader på vinduene ble det i løpet av høsten sendt forespørsel til 3 aktuelle firma som kan tilby levering og utskifting av vinduer. Mottatte tilbud er under bearbeiding av styret. Det vil bli orientert nærmere om status og framdrift under årsmøtet 2026.

VANNSKADER

Det har det siste året dessverre oppstått betydelige vannlekkasjer som det viser seg skyldes feil utførelse av vannavrenningsløsningene og og andre uheldige bygningsmessige løsninger på takene i G17, G25 og G27. Reparasjonskostnadene har vært betydelige og er av forretningsmessige og økonomiske årsaker bekostet av sameiet uten bruk av sameiets forsikring. Det er grunn til å anta at det vil oppstå tilsvarende lekkasjer andre steder og på andre blokker. Styret vil derfor etablere et prosjekt som skal sørge for utføring av forebyggende tiltak samt undersøke alternative bygningsmessige løsninger for å forhindre tilsvarende lekkasjer.

GASSPEISSERVICE

Den årlige pålagte servicen av gasspeisene ble utført av Loge AS i perioden 15. september til 3. oktober med en oppsamlingsrunde fca. 3 uker senere for de som da ikke var/kunne være tilstede. Feilretting på den enkelte gasspeisen må dekkes av seksjonseier.

VENTILASJONSVIFTER

Solheim Og Larsen Klima AS har det siste året utført 4 ordinære servicer på garasjeviftene og én ordinær service på takviftene, trykkviftene i trappegangen og viftene i bodarealene. I tillegg er det utført nødvendig service/repasjon ved noen få oppståtte feil. Én garasjevifte hadde begynt å trekke for mye strøm, og er derfor blitt byttet.

VAKTMESTERTJENESTER

Follo Vaktmesterselskap AS har utført betydelige og gode tjenester i henhold til kontrakt.

PORTTELEFONER



Yousafe AS har skiftet sentral/strømforsyning og ringeklokkeblå i G19 og G27 grunnet havari. Det samme er nylig gjort i G11, G21 og G25. Det må påregnes tilsvarende skifter i de resterende blokken om ikke lenge. Sentralene er kompatible med ringeapparatene i leilighetene som er eiers ansvar.

SKRÅNINGEN MOT MÖLLER EIENDOM

Skråningen gror mer og mer til, ikke bare med lavt buskas, men busker som vokser og har vokst til høye og omfangsrike trær. Denne vegetasjonen tar bort mye av solen på den lyse delen av året og medfører også mye løvavfall som må fjernes av vår vaktmestertjeneste. Det er foretatt sporadisk rydding enkelte deler av skråningen, både på privat initiativ og etter avtale med vaktmester. Mange berørte beboere ønsker å få ryddet/rensket opp skråningen. Enkelte beboere ønsker å beholde mye av vegetasjonen fordi det skjermer utsynet til virksomheten på området til Möller Eiendom. Styret mener vi må erkjenne at virksomheten er kommet for å bli og at skråningen må ryddes jevnlig.

Möller Eiendom har tidligere skriftlig uttrykt at de ikke bryr seg om skråningen og at vi kan rydde det vi ønsker. Styret har hatt skriftlig dialog med Ås kommune om saken ettersom kommunen er eier av en flik i nordre del av skråningen og fordi kommunen i sin tid har bestemt at området mellom oss og Möller Eiendom skal være en viltkorridor. Konklusjonen fra kommunen er at området er definert som viltkorridor og at det fortsatt er relevant å ha en korridor som viltet kan passere da det er betydelige jord- og skogbruksarealer nord og sør for området. Kommunen skriver imidlertid at det innenfor gjeldende reguleringsbestemmelser åpnes for skjøtsel av området, d.v.s. at trær med høyde over 5 meter kan vurderes feltt og at det kan foretas tynning etter hvert som det gror igjen.

Styret vil i løpet av første halvår 2026 kontakte Möller Eiendom og Ås kommune om et samarbeid om skjøtsel av skråningen.

GJESTEPARKERINGEN - AVTALEFORNYELSE

Arealet til gjesteparkeringen leies av Ås kommune. Gjeldene 20-årige leieavtale utløper 31.12.2028. Avtalen åpner for at vi kan forhandle om fornyet leie til markedsmessige priser i bolker på 10 år fram til 31.12.2068. Styret har allerede varslet kommunen skriftlig om at vi ønsker å forhandle avtalen fornyet.

ÅS KOMMUNE - UTBEDRING AV BAKKELYS

Bakkebelysningen (såkalte up-lights) på gjesteparkeringen under trærne mellom oss og omsorgssenteret har vært ustabile. Det har vært dialog med kommunen om deling av kostnader om det viser seg å bli behov for utbedring. Kommunen oppfattes å vise vilje til å vurdere slik deling basert på et konkret kostnadsoverslag fra elektrofirma.

INSTALLERING AV VANNMÅLERE I HVER LEILIGHET

Som informert om på Vibbo, har Ås kommune høsten 2025 vedtatt en forskrift som pålegger sameier og borettslag å installere vannmålere i hver leilighet. Dette medfører at eksisterende ordning med fellesmålere som fordeler vannforbruket og vann- og avløpskostnadene etter sameiebrøk over felleskostnadene, ikke lenger vil være tillatt. Vann- og avløpskostnaden for den enkelte eierseksjon vil etter dette bli fakturert av Ås kommune sammen med renovasjonsavgiften og eiendomsskatten. Styret har i forståelse med kommunen igangsatt en anbudsprosess der vi har bedt 3 lokale rørleggerfirma om å gi tilbud på et slikt installasjonsarbeid som bør utføres i løpet av 2026.



Til årsmøtet i Skitunet Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skitunet Boligsameie 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0160 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

992588853



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

0169 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

992588853



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.

Resultat

Årets resultat på 3089,- vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 3 446 023.

Budsjett 2026

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Styret foreslår å benytte 2 mill. kroner av egenkapitalen til dekning av nødvendige vedlikeholdsoppgaver, bl.a. utskifting av vinduer. Det reelle budsjetterte resultatet vil derfor utgjøre - kr 51.307.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på en økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SKITUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 992588853, KLIENTNR. 925

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 924 967	7 275 637	7 804 000	8 793 278
Gjest.park	9	102 483	0	0	130 000
Ladeinntekter elbil		264 645	141 919	100 000	105 000
Andre anlegg		0	63 262	0	0
Andre inntekter	3	2 005 425	25 993	100 000	0
SUM DRIFTSINNEKTER		10 297 521	7 506 812	8 004 000	9 028 278
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-47 235	-47 235	-48 000	-50 000
Styrehonorar	5	-335 000	-335 000	-335 000	-425 000
Revisjonshonorar	6	-15 625	-21 875	-16 000	-18 000
Forretningsførerhonorar		-221 000	-212 500	-223 000	-233 035
Konsulenthonorar		-11 846	-132 490	-55 000	-50 000
Drift og vedlikehold	7	-4 435 472	-2 328 152	-5 397 000	-4 507 000
Forsikringer		-775 336	-561 259	-800 000	-850 000
Kommunale avgifter	8	-1 182 453	-1 230 529	-1 300 000	-1 362 350
Energi/fyring	10	-1 146 046	-1 380 543	-1 400 000	-1 170 000
TV- anlegg/bredbånd		-1 120 857	-960 939	-1 150 000	-1 270 000
Andre driftskostnader	11	-1 121 679	-1 132 489	-1 243 500	-1 144 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 412 548	-8 343 011	-11 967 500	-11 079 585
DRIFTSRESULTAT		-115 027	-836 199	-3 963 500	-2 051 307
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	118 116	129 962	0	0
Finanskostnader		0	-257	-10 000	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		118 116	129 705	-10 000	0
ÅRSRESULTAT		3 089	-706 494	-3 973 500	-2 051 307
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-706 494		
Til opptjent egenkapital:		3 089	0		



SKITUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 992588853, KLIENTNR. 925

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser			
felleskostnader/kundefordringer	13	45 864	36 902
Forskuddsbetalte kostnader		595 361	780 736
Andre kortsiktige fordringer		0	8 969
Driftskonto OBOS-banken		57 777	607 653
Sparekonto OBOS-banken		2 923 438	193 433
Sparekonto OBOS-banken II		0	2 112 508
SUM OMLØPSMIDLER		3 622 439	3 740 201
SUM EIENDELER		3 622 439	3 740 201
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 446 024	3 442 935
SUM EGENKAPITAL		3 446 024	3 442 935
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		98 457	80 729
Leverandørgjeld		77 959	216 538
SUM KORTSIKTIG GJELD		176 416	297 267
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 622 439	3 740 201
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Styret i Skitunet Boligsameie			
Vidar Johannesen /s/	Waqar Saeed /s/	Arne Nyland /s/	
Jan Raymond Yttervik /s/	Magne Frode Pedersen /s/		

**NOTE 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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 verdi-

fallet 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Nettleie gass	645 216
Felleskostnader	4 862 118
Garasje	476 768
Garasje næring	44 556
Kabel-tv/bredbånd	1 351 344
Peisservice gass	118 125
Vedlikeholdsfond	426 840
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 924 967

NOTE 3**ANDRE INNTEKTER**

Kapitalinnkalling	2 000 025
Nøkler	5 400
SUM ANDRE INNTEKTER	2 005 425

**NOTE 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-47 235
--------------------	---------

SUM PERSONALKOSTNADER	-47 235
------------------------------	----------------

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 2024/2025	-335 000
---	----------

SUM STYREHONORAR	-335 000
-------------------------	-----------------

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-375
---	------

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-15 625
----------	---------

SUM REVISJONSHONORAR	-15 625
-----------------------------	----------------

NOTE 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Mesterbedriften Lund AS	-3 018 072
-------------------------	------------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-3 018 072
---	-------------------

Drift/vedlikehold bygninger	-343 900
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-477 373
---------------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-34 139
-----------------------------------	---------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-233 729
------------------------------	----------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-121 143
---------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-86 003
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-100 377
--------------------------------------	----------

Drift/vedlikehold	
-------------------	--

garasjeanlegg	-20 189
---------------	---------

Kostnader dugnader	-548
--------------------	------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-4 435 472
---------------------------------	-------------------

NOTE 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-1 118 424
----------------------	------------

Kommunale avgifter(Leie av gjesteparkerings areal)	-64 029
--	---------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 182 453
-------------------------------	-------------------

NOTE 9**Gjest.park**

Leieinntekter	102 483
---------------	---------

KOSTNADER Gjest.park.



SUM Gjest.park.	102 483
------------------------	----------------

NOTE 10

ENERGI/FYRING

Gass	-589 096
Elektrisk energi	-556 950

SUM ENERGI / FYRING	-1 146 046
----------------------------	-------------------

NOTE 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-500
Container	-15 733
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 673
Annet driftsmateriale	-9 583
Vaktmestertjenester	-423 125
Vakthold	-162 953
Renhold ved firmaer	-397 089
Snørydding	-82 208
Andre driftskostnader	-6 913
Kontor- og datarekvisita	-3 320
Trykksaker	-470
Andre kostnader tillitsvalgte	-375
Andre kontorkostnader	-700
Porto	-225
Kontingenter	-3 200
Gave, ikke fradragsberettiget	-2 002
Bank- og kortgebyr	-4 603
Øreavrunding	2
Tap på fordringer	-9

SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 121 679
----------------------------------	-------------------

NOTE 12

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 823
Renter av sparekonto i OBOS-banken	107 158
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 889
Andre renteinntekter	3 246

SUM FINANSINTEKTER	118 116
---------------------------	----------------

NOTE 13

KUNDEFORDRINGER

Kundefordringer	24 994
Tap på krav	20 870

SUM KUNDEFORDRINGER	45 864
----------------------------	---------------



Trivselsregler

Skitunet Boligsameie

Godkjent på årsmøtet 26.februar 2009
Sist revidert etter vedtak om ny gjesteparkeringsløsning i ordinært årsmøte 27. februar 2025
Forslag til endringer i ordinært årsmøte 26. februar 2026 er merket med gult

1. INNLEDNING OG FORMÅL

Trivselen i vårt eierseksjonssameie avhenger mye av at alle som bor her tar hensyn til hverandre og til boområdet vårt. Vi har alle rett til å råde over egen leilighet, men i fellesarealene inne og ute må alle etterleve de regler som fastsettes av årsmøtet og som forvaltes av styret. Trivselsreglene skal reflektere de betingelsene flertallet av beboerne mener bidrar til et godt bomiljø.

2. BRUK AV EGEN EIERSEKSJON

Det skal være ro alle dager mellom kl. 23.00 - 07.00. Motorisert ferdsel til inngangspartiene skal ikke forekomme mellom kl. 23.00 - 07.00. Unntatt utrykningskjøretøyer, uføre, syke-transport og avisbud. Ved større selskapeligheter bør naboene varsles.
~~Innredningsarbeider må unngås mellom kl. 21.00 – 07.00 (09.00 på helligdager).~~
Innrednings-/oppussingsarbeider som medfører støy i form av boring, saging, hamring etc. skal ikke forekomme mellom kl. 20.00 – 07.00 (16.00 - 08.00 på lørdager) og ikke på søn- og helligdager. Skrot, pappesker og lignende må ikke oppbevares over tid på terrasse eller utenfor inngangsdør. Tørring og lufting av klær og sengetøy på balkong/terrasse skal kun foregå på innsiden av rekkverk og ikke i høyde over rekkverk. Det anmodes om at alle seksjonseiere monterer en gassvarsler i gulvhøyde, for å sikre en forsvarlig varsling av ev. gasslekkasjer. Gassvarsler kan kjøpes i jernvareforretninger.

3. UTVENDIG DEL AV EIERSEKSJON

3.1. Rekkverk, vindusrammer og fasade

Det er ikke anledning til å male rekkverk, vindusrammer eller vegg på terrasse/balkong i avvikende farger.

3.2. Utvendig sol- og vindskjerming

Det er anledning til å montere screens, markise, vindskjerm på kassett og utvendig persienne på vinduer samt på terrasser og verandaer. Det skal benyttes grå markiseduk fra Sandatex, dis. 792/ 97. Markise skal ha rett kappe. Vindskjerm skal være i tilsvarende duk fra Sandatex, dis. 97. Utvendig persienne skal ha fargen 0058 sølv, fra Turnils. Screens skal være Antracite Grey type Ral 7016.

På terrasser er det anledning til å montere levegg på kortsidene i trykkimpregnert tre i tilsvarende farge som på husene. Det er tillatt å plante hekk i stedet. Maks høyde 160 cm på kortsiden og noe lavere på langsiden. Det er ikke tillatt å øke arealet på terrassen. Det er eiers ansvar å vedlikeholde hekk samt sørge for at maks høyde ikke overskrides. Seksjonseiere kan skjerme sine balkonger verandaer mot innsyn ved foliering med matt film på glassfronter.

Innglassing av veranda/terrasse kan gjøres iht. gjeldende lover og forskrifter fra offentlige instanser, og etter godkjenning av styret. Søknad bilagt tegning/skisse over ønsket innglassing sendes styret som behandler saken ut fra gjeldende krav og retningslinjer for slike installasjoner.

side 1

Vedlegg 2

Trivselsregler - Skitunet Boligsameie

Endrede Trivselsregler foreslått til årsmøtet 26. februar 2026 versjon 1.2.pdf



Ved endring av utvendig fasade, ytterligere skjerming eller beplanting utover det som er beskrevet over, skal seksjonseier sende skriftlig søknad til styret.

3.3. Maling av tak på terrasse/balkong

Det er anledning å male tak og søyler på terrasse/balkong, men det må brukes Jotun Mur Grunning Vanntynnet og Jotun Mur Akrylmaling med farge 7356 Isgrå.

3.4. Utvendig belysning

Ved ettermontering eller fornyelse av utvendige lamper/armaturer på terrasser/balkonger er det kun de typer som er godkjent av styret som kan benyttes. Det skal være ~~Moderne Marco 1 (lampegiganten.no)~~ eller tilsvarende Norlys Basel som kan leveres f.eks. av EI-Kontakten AS. Kostnaden bæres av seksjonseier.

3.5. Antenneanlegg

Eierseksjonssameiet er tilknyttet kabel-TV. Oppsetting av parabolantenne og lignende er ikke tillatt.

3.6. Kabel-TV og bredbånd

I leilighetene er det klargjort for TV og bredbånd fra Telenor. Det står en TV-boks inkludert programkort og et bredbåndsmodem eller fiberboks i leiligheten. Utstyret tilhører leiligheten/Telenor og ikke den enkelte beboer og skal derfor følge leiligheten ved salg. På www.telenor.no vil du til enhver tid finne de siste produktnyhetene og annen oppdatert informasjon om TV- og bredbåndstilbudet. Her kan du også lese om bestilling av raskere bredbåndshastighet, bredbåndstelefon og flere bokser. Du kan også kontakte Telenors Kundeservice på telefon 915 09000.

3.7. Grilling

Elektrisk grill og gassgrill kan brukes så lenge matos og røyk ikke sjenerer andre beboere. Det er ikke tillatt å bruke kullgrill på terrasse/balkong. Det kan monteres uttak for gassgrill på seksjonens gassfordelingskap på egen veranda. Godkjent gasslange og kobling kan bestilles via Norsk Gassnett.

3.8. Blomsterkasser

Blomsterkasser skal monteres på innsiden av rekkverk av sikkerhetsmessige årsaker.

3.9. Varmepumper

Installasjon av varmepumpe er et inngrep i fasaden og skal kun utføres etter tillatelse fra styret. Utedelen av pumpen må plasseres inne på egen terrasse/veranda og ikke være til sjenanse for andre beboere. Det må velges varmepumpe tilpasset norske forhold med et akseptabelt lydnivå på utedelen. Varmepumpen må være levert av forhandler som er godkjent av Norsk Varmepumpeforening (NOVAK godkjent forhandler) Det må brukes autorisert personell til montering.

Seksjonseier vil selv være ansvarlig for drift og vedlikehold (slitte deler gir mer støy) og plikter å påse at det ikke oppstår skader på vegger eller ~~balkonger både~~ terrasse/veranda hverken hos seg selv og eller naboer. Seksjonseier må sørge for at kondens, inklusive vann og is, ikke genererer skader eller sjenerer andre beboere.

Seksjonseier vil være økonomisk ansvarlig for eventuelle skader på bygning og inventar som følge av installasjon og bruk av varmepumpe.



SKILT OG NØKLER

4.1 Dørskilt/postkasseskilt/ringeklokkeskilt

Hver enkelt seksjonseier står fritt til å benytte ønsket dørskilt.

~~Navnelapp til postkasse (og ringeklokke) skal bestilles via styrets epostadresse.~~

~~Håndskrevne navnelapper er ikke tillatt. Styret sørger for å endre ringetablå.~~

Nytt postkasseskilt og endring av ringeklokkeskilt og ringetablå skal bestilles via Vibbo <https://vibbo.no/skitunet/tema/velkommen-til-nye-beboere>. Håndskrevne navnelapper er ikke tillatt. Styret sørger for å oppdatere ringeklokkeskiltet og ringetablået.

Det er ikke tillatt å skrive med tusj eller klistre lapper direkte på postkassene. På ringeklokkene tillates det ikke å sette klistrelapper utenpå plastdekslet da rester av lim er vanskelig å fjerne.

4.2 Nøkler til postkasse

Postkassenøkkel kan du få filt opp hos Follo Lås & Glass-Sikring AS i ~~Åsenveien 1~~ Kjeppestadveien 4, 1400 Ski. Det kan være smart å notere nøkkelnummer og oppbevare det på et lurt sted i tilfelle du skulle miste alle nøklene. Styret sitter ikke med informasjon om nøkkelnummer til hver enkelt postkasse, så dersom du ikke har nøkkelnummer, må du i tilfelle bestille ny låssylinder.

4.3 Nøkler og garasjeportåpner

Eierseksjonssameiet har systemnøkler fra TrioVing. Bestilling av nye nøkler, garasjeportåpner eventuelt nye låser, kan kun gjøres av eier av leiligheten, ~~og det må sendes skriftlig bestilling til styret.~~ Bestillingene gjøres via egne skjema på Vibbo <https://vibbo.no/skitunet/tema/skilt-nokler-og-porttelefon>. Nøkler hentes og betales i butikken til Follo Lås og Glassikring AS, Kjeppestadveien 4, Ski. Garasjeportåpner faktureres av OBOS og utleveres av styret når faktura er registrert betalt.

4.4 Nøkler/garasjeportåpner ved utleie av garasje plass

Når garasje plass leies ut, skal kun eiers garasjeportåpner lånes ut til leietaker.

5. INNVENDIG FELLESAREAL

Røyking er forbudt i alle innvendige fellesarealer, inkludert garasjeanlegget.

5.1 Videoovervåking

Videoovervåking av eierseksjonssameiets fellesområder og garasjeanlegg er tillatt for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hærverk, tyveri og vold i sameiets fellesområder og garasjeanlegg. Det er styret som skal administrere videoovervåkingen. Det er installert videoovervåkingsutstyr ved hver inngangsdør, ved hver garasjeport, inne i garasjeanlegget og i heisgang i hver kjelleretasje. Videoovervåkingen er registrert hos Datatilsynet og er ~~ikt~~ i.h.h.t. deres retningslinjer. Opptakene oppbevares kun i kort tid, så meld fra til styret umiddelbart hvis noe skjer. Ved behov vil relevante opptak fra anlegget bli overlevert til rette politimyndighet.

5.2. Hovedinngang, trapper og ganger

Hovedinngangsdør har smekklås og kan låses opp manuelt eller automatisk via ~~calling-~~anlegg porttelefonen i leiligheten. Inngangsdør skal alltid holdes lukket og låst. Fellesareal i trapp og gang er rømningsvei, så det må ikke benyttes til hensetting av sykler, barnevogner, ski, akebrett eller andre ting. Sykler henvises til sykkelstativene utendørs ~~ev. evt.~~ i den enkeltes sportsbod i kjeller eller på/ved veggen bak biloppstillingsplassen i parkeringskjelleren. Barnevogn kan plasseres under trapp i kjelleren. Dørmatter utenfor inngangsdør er tillatt, men bør fjernes hver fredag på grunn av rengjøring. Gjenstander som oppbevares i fellesarealer inkl. kjellerganger vil bli fjernet/kastet etter utløpet av en angitt frist

side 3

Vedlegg 2

Trivselsregler - Skitunet Boligsameie

Endrede Trivselsregler foreslått til årsmøtet 26. februar 2026 versjon 1.2.pdf



som er gjort kjent via ~~mailutsendelse~~ Vibbo til beboere i aktuell blokk. ~~samt ved oppslag på styretavlen i 1. etasje.~~

5.3 Sportsboder i kjeller

Det medfølger en sportsbod i kjeller med hver eierseksjon. Vis varsomhet ved oppbevaring av brannfarlige varer og gjenstander, eller noe som avgir lukt. Det frarådes å oppbevare verdigjenstander i boden, da disse er spesielt utsatt for innbrudd. Dør til bodanlegget har smekklås og det er seksjonseiernes felles ansvar at disse alltid holdes lukket og låst. ~~samt at lyset slukkes når man forlater rommet.~~

Det er anledning å montere stikkontakt i egen kjellerbod. Montering skal utføres av autorisert elektriker og kabel må trekkes fra leilighetens sikringsskap. Det skal sendes skriftlig melding til styret før arbeidet igangsettes. Når arbeidet er utført, skal det leveres inn sluttokumentasjon fra den aktuelle installatøren.

6. AVFALLSHÅNDTERING

Eierseksjonssameiet har nedgravde avfallscontainere på to stamplasser. Beholderne er merket med symbolene, Restavfall, Papp/papir og Glass/metall. Alt annet avfall skal bringes til gjenvinningsstasjon. Matavfall skal sorteres i egne grønne matavfallsposer fra Follo Ren. Posen knyttes med dobbelt knute og legges i restavfallscontainer. Annet restavfall skal pakkes forsvarlig inn i plastposer/bæreposer, som knyttes godt igjen, før det kastes i samme beholder. Plastemballasje sorteres som restavfall. Papp må deles opp i små biter. Større fraksjoner av papp må fraktes til gjenvinningsstasjon. Avfall og gjenstander skal ikke settes ved avfallscontainerne. Follo Ren's regler for kildesortering av søppel skal følges, se www.folloren.no.

Sigarettneiper/snusposer skal ikke kastes ut fra terrasse/veranda og heller ikke på andre steder rundt om på boligområdet. Benytt egnede avfallsdunker som står på fellesarealet. Matavfall eller annen søppel må aldri plasseres i ganger eller på terrasse/veranda. Alle beboere er ansvarlige for at fellesarealer holdes rene og fri for søppel og skrot.

7. DYREHOLD.

Dyrehold skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Hund skal alltid føres i bånd på sameiets område. Ta alltid med hundepose og kast ~~ev.~~ etterlatenskaper i søppelkassene ~~mentert~~ på utearealene. Lufting av hund skal ikke foregå på plenen foran leilighetene. Inngangspartiet skal ikke være en fast urineringsplass for hunden, da det i tillegg til sjenerende lukt ikke ser særlig pent ut når snøen ligger der. ~~Hunder skal alltid være i bånd på sameiets fellesareal.~~

8. UTENDØRS PARKERING

8.1 Ingen parkering nederst på feltet

Det er ikke ~~lov~~ tillatt å parkere langs støttemur nederst på feltet og heller ikke nedenfor støttemuren. Bakgrunnen for dette er fremkommelighet for større biler/utrykningskjøretøyer samt snøbrøyting. To plasser er reservert for vaktmester/ servicebil og en plass er merket handicap- plass for gjester. Feilparkering bøtelegges av Aimo Park.

8.2. Parkering på gangveier/foran inngangsdører

På gangveier og foran inngangsdører er det kun tillatt å parkere for av- og pålesing. Hvis det ikke har vært aktivitet ved kjøretøyet etter 5 min vil Aimo Park ha anledning til å ilegge bot. Håndverksbiler med firmalogo kan parkere ~~mot gyldig parkeringsbevis~~, forutsatt at annen ferdsel ikke hindres.

8.3 Parkeringsplass på øvre felt (leiet grunn)

side 4



Parkeringsplassen på øvre felt er tiltenkt å være for gjester, bortsett fra enkelte merkede plasser, som blir leiet ut etter avtale med Aimo Park. Søknad om leie av plass gjøres i Aimo Park appen.

Parkeringsplassen på øvre felt kan benyttes av gjester til sameiet og andre utenforstående, samt at noen plasser benyttes til utleie etter avtale med Aimo Park. Det kan leies ut faste plasser eller «fri flyt» som innebærer at parkering kan skje hvor som helst på plassen med unntak av merkede leieplasser. Søknad om leie av plass sendes Aimo Park.

Vilkår for gjesteparkeringen p.t.:

~~5 timer rabattert pris kr 10 pr. time, deretter ordinær pris kr 30 pr time – maks kr 150 pr. døgn ved bruk av Aimo Park appen.~~

~~Brukes EasyPark appen, er prisen 15% høyere, fordi EasyPark krever en avgift for at deres app kan brukes på Aimo sitt parkeringsområde.~~

~~Kr 30 pr. time – maks kr 150 pr. døgn og kr 500 pr. uke ved betaling på automaten~~

~~Det anbefales å benytte Aimo Park appen som gir den rimeligste prisen.~~

~~Leie av plass på gjesteparkeringen (13 plasser):~~

- ~~● Fast plass: kr 800 pr. mnd.~~
- ~~● Flytende plass – hvor som helst ledig, unntatt faste merkede plasser: kr 600 pr. mnd.~~

~~Gjesteparkeringen har 1 HC-plass.~~

~~Andre enn Skitunets beboer og gjester kan også parkere på plassen og benytte appene eller automaten til samme priser.~~

Oppdaterte detaljer om parkeringstakster og leiepriser finnes på Vibbo under temaet Parkering på Skitunet.

9. NABOKLAGER - BRUDD PÅ TRIVSELSREGLEMENTET

Eventuelle klager på nabo for brudd på trivselsregler eller på grunn av andre sjenerende forhold, bør rettes av klageren selv direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av trivselsregler kan rapporteres skriftlig til styret. Styret har myndighet til å treffe nærmere forføyninger i sakens anledning. Ytterste konsekvens ved gjentatte klager på eier/leietaker i en leilighet er at styret kan begjære leiligheten tvangs solgt eller kreve fravikelse (utkastelse). Jfr. sameiets vedtekter § 7.

En klage vil ikke bli tatt til følge dersom klagende part ønsker å være anonym. Dette kravet utgår kun i de tilfeller hvor det er grunn til å tro at klagende part er utsatt for fare ved å eksponere sitt navn (for eksempel ved alvorlige trusler). I slike saker forventes det at klagende part politianmelder hendelsen. Den skriftlige redegjørelsen må ha med opplysninger om den klagende parts mobilnummer, e-postadresse, leilighetsnummer samt adresse. I tillegg må det tydelig fremkomme hvem som er anklaget, med opplysning om fullt navn, adresse og leilighetsnummer. Klagende part må oppgi hva som har skjedd samt angitt tidspunkt for når brudd på trivselsregler er begått (dato og omtrentlig klokkeslett).

10. Utleie av leiligheten

Ved utleie har seksjonseier det fulle og hele ansvar overfor eierseksjonssameiet for enhver ulempe eller skade som forårsakes av leietakeren. Se §13 – Salg/Utleie i sameiets vedtekter mht. seksjonseiers ansvar ved utleie. Opplysninger om leietakers navn, mobil og e-post adresse legger seksjonseier inn via Vibbo her: <https://vibbo.no/skitunet/tema/velkommen-til-nye-beboere>



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 26.02.26

Selskapsnummer: 925 Selskapsnavn: SKITUNET BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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