



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 698 393
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SKIFABRIKKEN 2 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 27.04.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 392 225	
Sum inntekter		1 392 225	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 147 553	
Sum kostnader		1 147 553	0
Driftsresultat		244 672	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 460	
Sum finansinntekter		1 460	0
Annen finanskostnad		241	
Sum finanskostnader		241	0
Netto finans		1 219	0
Resultat før skattekostnad		245 891	0
Årsresultat		245 891	0
Totalresultat		245 891	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		245 891	
Sum overføringer og disponeringer		245 891	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		4 800	
Andre fordringer		19 906	
Sum fordringer		24 706	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		520 567	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		520 567	
Sum omløpsmidler		545 274	0
SUM EIENDELER		545 274	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		245 891	
Sum opptjent egenkapital		245 891	
Sum egenkapital		245 891	0
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		251 107	
Annen kortsiktig gjeld		48 276	
Sum kortsiktig gjeld		299 383	0
Sum gjeld		299 383	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		545 274	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 482517

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 698 393
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SKIFABRIKKEN 2 BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/ OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Lena Hafsten Karlsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2024



Organisasjonsnr: 930 698 393
SKIFABRIKKEN 2 BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 392 225	
Sum inntekter		1 392 225	0
Kostnader			
Annen driftskostnad		1 147 553	
Sum kostnader		1 147 553	0
Driftsresultat		244 672	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 460	
Sum finansinntekter		1 460	0
Annen finanskostnad		241	
Sum finanskostnader		241	0
Netto finans		1 219	0
Resultat før skattekostnad		245 891	0
Årsresultat		245 891	0
Totalresultat		245 891	
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		245 891	
Sum overføringer og disponeringer		245 891	



Organisasjonsnr: 930 698 393
SKIFABRIKKEN 2 BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		4 800	
Andre fordringer		19 906	
Sum fordringer		24 706	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		520 567	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		520 567	
Sum omløpsmidler		545 274	0
SUM EIENDELER		545 274	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		245 891	
Sum opptjent egenkapital		245 891	



Sum egenkapital	245 891	0
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	251 107	
Annen kortsiktig gjeld	48 276	
Sum kortsiktig gjeld	299 383	0
Sum gjeld	299 383	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	545 274	0



Organisasjonsnr: 930 698 393
SKIFABRIKKEN 2 BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 2657

Skifabrikken 2 Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Skifabrikken 2 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:

15. april 2024 kl. 18:00, OBOS, Haugeneveien 13, 1423 Ski.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Husordensregler
8. Endring av vedtektene pkt. 8-1
9. Sikkerhet av garasje og seksjoner
10. Forslag til betalt bilvask hvor vi ber om årsmøtets bifall til forslaget under forutsetning av at Skifabrikken 1 gjør samme vedtak på sitt årsmøte.
11. Formell overføring av administrasjon av gjesteparkeringsplasser ute til Garasjesameiet
12. Informasjon om parseller/plantekasser på uteområdene
13. Vanning og vedlikehold av uteområdene
14. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Skifabrikken 2 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Møteleder velges i årsmøte.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Protokollfører og protokollvitne velges i 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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000,-.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 160 000,-



Sak 7

Husordensregler

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til vedtak
Husordensreglene vedtas i sin helhet

Vedlegg
2. HUSORDENSREGLER FOR SKIFABRIKKEN 2 BOLIGSAMEIE pr. 15.04.2024.pdf

Sak 8

Endring av vedtektene pkt. 8-1

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at vedtektenes pkt. 8-1 (1) endres slik at styret kan bestå av styreleder , 2-4 styremedlemmer og 1 varamedlem, totalt maks 6 personer.

Forslag til vedtak
Vedtektene pkt. 8-1 (1) endres til: Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil ett varamedlem.

Sak 9

Sikkerhet av garasje og seksjoner

Forslag fremmet av:
Hallvard Heggdal

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Mitt forslag er å få en avtale om sikring/overvåking av garasjen og boder og en kollektiv avtale for sameiet der hver enkel eier får tilbud om sikring av sin enhet.

Styrets innstilling
Styret ønsker å utrede saken vedrørende kameraovervåking og eventuelt mobilt vakthold ytterligere med tanke på kostnader. Det finnes flere typer pakker f.eks. i fra dette firmaet : Security as a service - Avarn Security



Dette betinger også at Skifabrikken 1 er villige til å gjøre det samme hvis vi skal oppnå ønsket effekt.

(Styret i Skifabrikken 1 har fått oversendt dette forslaget til behandling i sitt årsmøte)

Frivillig individuelle avtaler for hver seksjon vil eventuelt bli forsøkt forhandlet frem som en følge av at ovenstående i en eller annen grad blir besluttet gjennomført.

Styret i Skifabrikken 1 & 2, er allerede i gang med vurdering av fysiske sikringstiltak i form av sikringsbeslag på alle ytterdører, samt dører i garasjen til oppganger og bodområder, slik at glippen mellom dør og karm blir sikret.

Forslag til vedtak 1

Opprette avtale for sikring av garasjen og boder samt frivillig individuelle avtaler for hver seksjon.

Forslag til vedtak 2

Styret gis fullmakt til å utrede kameraovervåkning og mobilt vakthold for å ta en beslutning om dette senere

Sak 10

Forslag til betalt bilvask hvor vi ber om årsmøtets bifall til forslaget under forutsetning av at Skifabrikken 1 gjør samme vedtak på sitt årsmøte.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Argumentasjonen er godt beskrevet i vedlegget, skrevet av styreleder i Skifabrikken 1. og blir fremstilt på deres årsmøte. Saken kommer opp som følge av sak diskutert i Garasjesameiemøte: At de som bruker høytrykkspyler skal betale for dette. Summen på investeringene var forøvrig ikke kjent for oss før nå, den inkluderer også kjøp av såpeanlegg, som da også kan brukes mot betaling.

Man ser for seg at at man betaler for en viss tid, bruker du lenger tid betaler du mer.

Det er et brikkebasert system, så brukerne vil bli logget.

Investeringssummen er basert på kun 1 tilbud i fra kun 1 leverandør innhentet av Skifabrikken 1.

Bruk av kun vannslange blir ikke berørt av betaling.

Det er en kjensgjerning at Skifabrikken 1 har hatt hele arbeidsbelastningen i oppfølgingen av vaskehallen med de utfordringene som er beskrevet i vedlegget.

Garasjesameiet ønsker at beslutningen tas av Årsmøtet i Skifabrikken 1 & 2, da alle beboere har tilgang og rett til å bruke vaskehallen. Garasjesameiet representerer kun de som eier garasjeplasser.

Styrets innstilling

Styret er prinsipielt for at det bør være en form for betaling fra de som bruker høytrykkspyleren (og et evt såpeanlegg) med påfølgende tømning av sandfangerkum, slik at kostnadene ikke blir fordelt på alle leiligheter uavhengig av bruk eller ei.

Motivet er at de som er brukere dekker alle kostnadene på sikt, samt at man vet hvem som er brukere, da dette er nøkkel brikke basert.



Styret ønsker å se på andre mulige løsninger og leverandører før en beslutning tas for denne store investeringen. En mulighet kunne vært som en start en VIPPS løsning , basert på at brukerne betalte basert på tillit, uten at vi nå vet om det er mulig. Så kunne man prøvd det 1 år og sett hvordan det hadde gått.

Det er pr. nå likevel tvilsomt at man i så fall kunne dekt inn alle kostnadene basert på denne inntekten , da man ikke kan ta betalt pr tidsenhet da den ikke kan måles , men ta betalt pr gangs bruk.

Det er beklagelig at ikke alle kan følge de enkle praktiske reglene for bruk av vaskehallen som er beskrevet i vedlegget, som også står på veggen i vaskehallen, men vi er usikre på om en så stor investering løser dette. Det er nok et fåtall som ikke følger dette, selv om det er for mange . En brikkeløsning ville kunne gjort at de som ikke følger reglene ville kunne datamessig miste tilgang til bruk.

Resultatet vil også være avhengig av avstemningen i årsmøtet til Skifabrikken 1

Forslag til vedtak 1

Man stemmer for at det skal være en betalingsløsning , men ønsker at Garasjesameiet/Styrene ser på andre mulige løsninger og leverandører før en beslutning tas

Forslag til vedtak 2

Forslag til betalt bilvask vedtas slik det er beskrevet i sin helhet i vedlegget og er da å anse som en ramme for bruk av kr. 125.000,- pr. sameie

Vedlegg

3. Forslag fra styret - Betalt bilvask.pdf

Sak 11

Formell overføring av administrasjon av gjesteparkeringsplasser ute til Garasjesameiet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Alle beboere i bygg A til F, sameiene Skifabrikken 1 & 2 har like rettigheter til at deres gjester kan benytte gjesteparkeringsplassene ute, utenfor bygg A/B (6 plasser hvorav 1 Handicapp plass) og mellom bygg D/E/F. (4 plasser hvorav 1 Handicapp plass) Det er da naturlig at Garasjesameiet administrerer disse plassene.

Slik det er akkurat nå praktiseres ulike regler , disse vil da bli samkjørte.

P-plassene mellom bygg D/E/F, vil bli merket og skiltet i løpet av våren.

(Skifabrikken 1 Boligsameie har allerede formelt vedtatt at Garasjesameiet administrerer gjesteparkeringsplassene ute, med forbehold om at vi gjør det samme)

Styrets innstilling

Vedtak om at Garasjesameiet administrerer gjesteparkeringsplassene ute vedtas



Forslag til vedtak

Vedtak om at Garasjesameiet administrerer gjesteparkeringsplassene ute vedtas

Sak 12

Informasjon om parseller/plantekasser på uteområdene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Parseller/plantekasser vil bli beplantet med diverse vekster av anleggsgartner firma Lindhaugen , som er ansvarlig for uteområdene. Noe av disse vekstene kan høstes og spises. Det er fritt for alle beboere i vårt sameie å forsyne seg av dette med måte når det er modent eller ferdig vokst i fra de kassene som tilhører sameiet. Hele uteområdet i begge sameiene er for øvrig til felles bruk for alle beboere i i bygg A til F.

Vi får se neste år om noen beboere er interessert i å disponere en egen plantekasse eller ei , samt hvordan dette eventuelt skal organiseres.

Kanskje er det interesse i fra noen beboere til å ta ansvar i et hagelag ?

Send i så fall en mail til styret etter hvert.

Forslag til vedtak

Kun til orientering

Sak 13

Vanning og vedlikehold av uteområdene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I fjor var uteområdene utenfor bygg D ferdig , vi fikk tilbud i fra anleggsgartner firma Lindhaugen om vanning i løpet av sesongen på ca. kr:110.000,- for kun 4 uker. Dette takket vi nei til og utførte det på "dugnad" basert på 5-10 personer som stilte frivillig. Hele uteområdet ble oppdelt i soner , og de som vannet oppga da på vibbo hvor de hadde vannet. Noen var også flinke til å luke litt , da Lindhaugen stort sett var her 1 gang i uken.

Det var ikke noe kalender fordeling på dette pr. person. For å vanne overalt går det mange timer. Vedlikeholdet utført av anleggsgartner firma Lindhaugen i form av luking, gressklipping etc. kostet kr. 107.000,- for sesongen . Når vi nå får ferdigstilt uteområdene utenfor bygg E & F blir arealene over dobbelt så store etter hva vi kan se. Kostnadene vil da øke i samme grad.

Det vi i styret lurer på er hvor mange som frivillig og med lyst kan tenke seg å bidra i år. Send oss en mail innen 1 mai.

Samtidig ligger det en urettferdighet i at et fåtall personer sørger for at alle sparer penger.

Uten å ha innhentet et tilbud for i år, kan man anta at vannings kostnad , for kun 4 uker som et eksempel kanskje kan være i størrelsesorden kr. 275.000,- / 119 leiligheter



= kr. 2.311,- pr leilighet (vannforbruket kommer i tillegg) og vi må vanne lengre enn 4 uker.

Vedlikeholdskostnaden vil med samme utregnings faktor utgjøre kr. 2.248,- pr. leilighet for hele sesongen.

Forslag til vedtak

Kun til orientering

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Nils Sannes

Vært med siden starten, har god oversikt. Teknisk/økonomisk bakgrunn.

Er også medlem i Garasjesameiets styre. Har vært involvert mye teknisk i overtagelse av fellesområder i fra Selvaag og oppfølging av dette, og eller i det meste av løpende saker.

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arvid Grane

Har vært med i styret siden vi flyttet inn i februar 2023. Er også medlem i Garasjesameiets styre. Jeg har vesentlig bidratt i arbeid med uteområder, nøkler og økonomi.

- Johanna Andreassen

Jeg har allerede sittet i styret som varamedlem det siste året. Godt samarbeid med gruppen fører til at jeg ønsker å fortsette mitt verv, men som fullstendig medlem :)

- Kevin A. Olsen

Utomhus/hage, renovasjon, design og kommunikasjon. Vært et meget lærerikt år og stiller til valg for ny periode.

- Martin Sander Hansen

Byggteknisk, økonomisk og juridisk kompetanse.

- Victoria Frithjofsen Jansen

Kom inn i styret i desember og trives godt med samarbeidet styret har gående. Stiller for ny periode for å sørge for å skape et godt sameie.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eivind Hammer



Jeg er 28 år, født og oppvokst i Ski, jobbet 11 år som rørlegger, utdannet rørleggermester og BIM tekniker.
Har bred erfaring når det kommer til tekniske installasjoner/vvs anlegg.
Har mye og bidra med byggteknisk og har mye erfaring med oppbygging av boliger.
Godt engasjement, mye og bidra med og interessert i et godt sameie.

- **Siw Merethe Lind Leirfall**

Jeg er 62 år og barneskolelærer. Opprinnelig er jeg fra Lofoten, men har bodd i Ski de siste 40 årene. Jeg er blid, omgjengelig, sosial, kreativ og nøye. Jeg gleder meg veldig til å flytte inn i det fine sameiet og har et ønske om å få være en del av styret for å ha innsikt i driften og bidra til fellesskapet.



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden ekstraordinære årsmøter har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Nils Sannes	Skifabrikksvingen 23
Styremedlem	Arvid Grane	Skifabrikksvingen 23
Styremedlem	Victoria Jansen	Skifabrikksvingen 31
Styremedlem	Kevin A. Olsen	Skifabrikksvingen 23
Varamedlem	Johanna Andreassen	Skifabrikksvingen 25

Kontaktinformasjon

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Styret kontaktes via Vibbo.

Generelle opplysninger om Skifabrikken 2 Boligsameie

Sameiet består av 121 seksjoner når alle har flyttet inn. 119 boligseksjoner samt to seksjoner som består av parkeringsplasser og boder.

Skifabrikken 2 Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930698393, og ligger i ÅS kommune

Gårds- og bruksnummer:

102 423

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

Skifabrikken 2 Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeid

Styret ble valgt på ekstraordinært årsmøte i januar 2023 i forbindelse med innflytting av trinn en og supplert med ett medlem i forbindelse med innflytting i trinn to.

Styrets oppgaver har vært preget av at sameiet er nytt. Det er inngått mange avtaler vedrørende service, drift og vedlikehold av eiendommen. Det er blant annet inngått serviceavtaler for heisene, ventilasjonsanlegg, sprinkleranlegg, brannalarm, dører og låser samt avtaler for vaktmester og renholdstjenester.



Styret har deltatt på befaringer og hatt dialog med utbygger Selvaag. I tillegg har det vært kommunikasjon og møter med styret i Skifabrikken 1.

Befaringer og overtakelser:

Det siste året har styret hatt nok å finne på. Allerede før overtakelse av seksjoner satte styret i gang med befaring og overtakelse av fellesområder for hus D. Våren 2023 ble det gjennomført befaring av uteområder og overtakelse av disse. I forbindelse med hus F, som var innflyttingsklart i desember, ble det også gjennomført befaring og overtakelse.

Befaringsrundene er grundige, og vi har beveget oss etasje for etasje for å sikre at alt er i henhold til avtale før overtakelse. Med overtakelse av slike bygg følger også krav om en viss grad kompetanse innenfor tekniske rom, slik at man kan gjøre førstelinje-utbedringer internt i styret. Styret fikk derfor en gjennomgang av teknisk rom.

Før overtakelse tegnet også styret serviceavtaler, sammen med vår hovedkontakt i OBOS.

Liste over arbeid styret har gjennomført:

- kontering regninger
- bestilt og montert opp hjertestartere i alle oppganger samt. fulgt opp
- Lagd vanningsrutiner og vanningskart for uteområder samt. Trådt til litt ekstra for å få det til å gå rundt
- Vært med på å opprette et felles garasjesameie hvor representanter fra Skifabrikken sameie 1 og 2 begge er med.
- Møter med sameie 1 angående parkering i gata. Kontakt med ÅS kommune bla.
- Delt ut nøkler til vedkommende som har hatt behov for det og ført lister på dette (facilitec, post etc).
- Kontrollering av fellesområder (dører, lekkasjer, teknisk rom, strøing, måking, bruk av gjesteparkeringsplasser, brannvarslere)
- Produsert og distribuert parkeringskort hus D, F og snart E
- Opplæring, drift av infoskjermssystemet, ukentlig oppfølging. Digitalt materiale til infoskjermer.
- Oppdatering og printing av ringelister til oppgangene
- 2x styremøter a la. ca. 2 timer
- Kurs med OBOS for å ha et bedre rustet styre
- Follo ren: kommunikasjon, distribusjon, påfyll av poser
- Kjøpt og montert kvitteringslister (for f.eks. vask)



- Brannvarslingsanleggene, oppfølging
- Dialog og samarbeid med sameie 1
- Ventilasjonsanleggene, driftsutfordringer
- Rengjøring av garasje under D
- Inspeksjon av sprinkleranleggene i garasjen/bod. Lagd rutiner for lagring mtp. brannsikkerhet.
- Vanninntrengning i garasje og bodområder
- Diverse oppfølging mot selvaag og deres underentreprenører
- Solskjerming, screens/markiser, leverandør og produktevalueringer
- Oppfølging gartnertjenester
- Oppfølging av heisene ved stopp
- Avtaler og dialog med bla follo fjernvarme, avarn, facilitec, lindhaugen, otis
- Utkastelse/forføyningssak
- Advokatkontakt

Vibbo og mail:

- Kontinuerlig besvaring av spørsmål på mail/vibbo. Styret har en god svar-tid, og de fleste får svar samme dag som de stiller et spørsmål
- Posting av informasjon på felles-sider
- Oppfølging av arkivsystem mailboks/vibbo



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Det presiseres at 2023 ikke var et ordinært driftsår for hele sameiet. De to første byggetrinnene ble flyttet inn i løpet av året. Siste byggetrinn overtar mars 2024.

Vesentlig avvik

Det er ingen vesentlige avvik ut fra det som er forutsatt. I og med at sameiet er nytt i 2023 og ikke ferdig innflyttet, vil inntekter og kostnader ikke være i samsvar med det som er budsjettert for et normalår.

Sameiet har kjøpt inn seks hjertestartere. Kostnad kr 90 000,-. Hjertestarterne er plassert i tredje etasje i hver oppgang ved siden av branntavlene.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 245 891,-.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

Det er ikke avsatt midler til større vedlikehold. Alle vedlikeholdskostnader dreier seg om løpende vedlikehold og inngåtte serviceavtaler.

Kommunale avgifter i Ås kommune

Kommunale avgifter består av vann- og avløpsavgift, renovasjonsavgift, eventuelle feieavgift og eiendomsskatt. Ås kommune fakturerer sameiet for vann- og avløpsavgift etter felles målt forbruk. Kostnaden fordeles mellom eierne etter eierbrøken. De øvrige avgiftene blir fakturert direkte til seksjonseierne og er således ikke en del av felleskostnadene.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023, men med økning for at sameiet vil være fullt innflyttet fra våren 2024. Det presiseres at sameiets energikostnader gjelder strøm i fellesarealer og eventuelt varmetap i varmeanlegget. Seksjonseierne blir fakturert sine kostnader direkte fra Eviny.

Forsikring

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

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Skifabrikken 2 Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skifabrikken 2 Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:	
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	16 av 33	Årsrapport 2023.pdf	



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21
0166 Oslo

Vedlegg 1

Telefon: +47 23 31 07 20

17 av 33

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:
8397.05.05914

Organisasjonsnr:
975 800 679 mva

Årsrapport 2023.pdf



SKIFABRIKKEN 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 930 698 393, KUNDENR. 2657

RESULTATREGNSKAP
Fra stiftelsesdato 15.12.2022 - 31.12.2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	1 139 565	0	3 339 000
Andre inntekter	3	252 660	0	180 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		1 392 225	0	3 519 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Revisjonshonorar	4	-4 375	0	-10 000
Forretningsførerhonorar		-55 938	0	-160 000
Styrehonorar				-160 000
Arbeidsgiveravgift				-23 000
Konsulenthonorar	5	-12 500	0	-25 000
Drift og vedlikehold	6	-141 206	0	-650 000
Forsikringer		-82 465	0	-230 000
Kommunale avgifter	7	-214 787	0	-660 000
Energi/fyring	8	-167 584	0	-370 000
TV-anlegg/bredbånd		-199 512	0	-551 000
Andre driftskostnader	9	-269 187	0	-500 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 147 553	0	-3 339 000
DRIFTSRESULTAT		244 672	0	180 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	10	1 460	0	0
Finanskostnader	11	-241	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		1 219	0	0
ÅRSRESULTAT		245 891	0	180 000
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		245 891		



SKIFABRIKKEN 2 BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 930 698 393, KUNDENR. 2657

BALANSE

	Note	2023
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		210
Kundefordringer		4 800
Forskuddsbetalte kostnader		19 697
Driftskonto OBOS-banken		520 567
SUM OMLØPSMIDLER		545 274
SUM EIENDELER		545 274
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		245 891
SUM EGENKAPITAL		245 891
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		48 206
Leverandørgjeld		251 107
Annen kortsiktig gjeld	12	70
SUM KORTSIKTIG GJELD		299 383
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		545 274
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Ski, 07.02.2024
Styret i Skifabrikken 2 Boligsameie

Nils Sannes /s/

Arvid Grane /s/

Victoria Jansen /s/

Kevin A. Olsen /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	903 650
Kabel-TV	191 314
Felleskostnader Skifabrikken driftssameie	44 601
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 139 565

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Oppstartskapital	252 660
SUM ANDRE INNETEKTER	252 660

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 4 375.

**NOTE: 5****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-12 500
SUM KONSULENTHONORAR	-12 500

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-3 825
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-106 875
Drift/vedlikehold heisanlegg	-30 506
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-141 206

NOTE: 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-214 787
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-214 787

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-78 733
Fjernvarme	-88 851
SUM ENERGI / FYRING	-167 584

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-8 412
Vaktmestertjenester	-97 165
Renhold ved firmaer	-60 848
Snørydding	-6 349
Andre fremmede tjenester	-93 616
Trykksaker	-7
Andre kontorkostnader	-200
Porto	-265
Bank- og kortgebyr	-2 325
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-269 187

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 387
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	73
SUM FINANSINNTEKTER	1 460



NOTE: 11

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld -241

SUM FINANSKOSTNADER -241

NOTE: 12

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyrer -70

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -70





Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING(46000) med polisenummer 8587729. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



HUSORDENSREGLER FOR SKIFABRIKKEN 2 BOLIGSAMEIE

Pr.15.04.2024

1. FORMÅL

Husordensreglene skal sikre beboeres trivsel og regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, samt skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

Det er viktig at leilighetene, fellesarealene og fellesanlegg brukes på en slik måte at det ikke er til sjenanse for andre.

Det er ønskelig at den enkelte sameier og beboer bidrar til og tar ansvar for at beboerreglementet følges.

Sameierne er selv ansvarlig for vedlikehold av egenseksjon

2. GENERELT

Beboerne i sameiet plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Eier av leilighet er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av alle medlemmer i husstanden, av fremleietakere og av andre personer som er gitt tilgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Seksjonen og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Eier er erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av vedtekter og husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet forårsaket av ovennevnte personer.

Hvis eier ikke oppfyller sine forpliktelser iht. disse bestemmelser, kan sameiets styre ved alvorlige og/eller gjentatte brudd forlange at beboer flytter på 6 – seks – måneders varsel.

3. AKTIVITETER OG STØYNIVÅ

Beboerne i boligsameiet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i sameiet mellom klokken 22.00– 06.00 søndag-torsdag (23:00-08:00 fredag og lørdag)

I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene.

Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter angitt tidspunkt for kveldsro, varsles naboer i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07.00–20:00
- Lørdager klokken 10.00–18:00

Svært omfattende og støyende arbeider skal varsles med oppslag på Vibbo.no og bare foretas på hverdager i tidsrommet 08.00-17.00.



4. FELLESAREALER

Beboere skal ivareta fellesarealene på en god og forsvarlig måte til glede for alle. Det er ikke anledning til å sette fra seg skotøy, søppel, barnevogner, sykler eller andre uvedkommende ting i inngangspartier, trappeoppganger, eller sette fra seg møbler og annet på øvrig fellesareal. Den enkelte beboer er ansvarlig for at det er ryddig i inngangsparti, trappeoppgang, i garasjeområdet og fellesareal rundt bygget. Hvis beboere ønsker dørmatte utenfor inngangsdør, skal den være hel, pen og ren og beboer er selv ansvarlig for å ta inn matten før vask. Vask av fellesarealer settes ut til firma. Ingen må sette fra seg personlige eiendeler/gjenstander i felles trapperom eller ganger.

Bruk ikke barnas lekeområder til andre aktiviteter slik at det går utover deres behov. La heller ikke firbente venner gjøre fra seg her.

Røyking av tobakk eller bruk av e-sigaretter/damping i fellesområder som trapper, ganger, heiser og i garasjeanlegget er forbudt.

Beboere bes å være ekstra varsomme med fellesområdene under flytting. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for skader som påføres fellesområder av seksjonseier eller andre tilhørende seksjonen. Ved bruk av eksterne aktører bes beboer føre tilsyn over vareleveranser og melde styret dersom skade blir påført fellesareal.

Det er den eksterne aktøren / beboeren som da er økonomisk ansvarlig for skadene.

Alle fellesdører som er låsbare skal alltid være låst.

Motorstyrte dører må ikke sperres i åpen stilling da dette medfører skader på dørmotorer. Sett ikke gjenstander i heisdøråpning for å hindre at heisdøren lukkes. Dette skader automatikken. Ved behov kan beboer be styret om heisnøkkel for å holde heisdører åpne.

Beboere plikter å varsle styret dersom det oppstår skader på seksjon og bod som har/kan skade fellesområdene (vannskader, muggskader, brannskader, frostskader, skadedyr og liknende).

5 SKILTING

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

5.1 Postkasseskilting

Postkassene er påført navneskilt ved overtakelse. Det er ikke tillatt å klistre håndskrevne eller på annen måte hjemmelagde navnelapper på postkassene som permanent løsning. Skilting av postkasser skal til hver tid sammensvare med gjeldende regler på Vibbo.

5.2 Dørskilt

Det er frivillig om du som beboer ønsker å montere et dørskilt. Dette bestilles og monteres selv. OBS. Det må IKKE borres i inngangsdøren, denne er en del av brannsikringen for leiligheten. Dørskilt anbefales montert på vegg ved siden av dør ved hjelp av selvklebende materiale.

Dørskilt anbefales ikke montert ved hjelp av selvklebende materiale på selve inngangsdøren, da malingen lett følger med ved fjerning av skiltet ved flytting.



5.3 Porttelefon

Ved nye beboere i seksjon skal styret varsles slik at ringelisten tilhørende porttelefonen kan oppdateres med riktig navn.

Beboere skal ved ingen anledning åpne døren for ukjente som skulle ringe på.

6. PARKERING

Det er oppmerkede gjesteparkeringer mellom hus A-B og mellom hus D-E-F. Disse skal kun benyttes av gjester tilhørende beboere i sameiene Skifabrikken 1 & 2. Det skal ikke parkeres biler utenfor oppmerkede parkeringsplasser da dette kan hindre utrykningskjøretøy og leveranser til borettslaget. Beboere skal kun benytte seg av anviste private parkeringsplasser i parkeringskjeller. Videre skal beboere sette seg inn i og følge regler satt av Skifabrikken Garasjesameie.

Oljeskift, lakkering og større reparasjoner av kjøretøy er av miljøhensyn og fare for brann ikke tillatt i garasjeanlegg. Hjulskift er tillatt.

Lagring av bildeler, dekk og annet løstøre er ikke tillatt i garasjeanlegget.

Private parkeringsplasser skal til enhver tid respekteres. Det er kun tillatt med ett kjøretøy pr. Parkeringsplass. (ref. Vedtektene i Skifabrikken Garasjesameie) Det må ikke parkeres foran avfallsbrønnene eller på områder som sperrer for veier forbeholdt biler fra nødetater.

Brudd på parkeringsregler anses som brudd på sameiets bestemmelser og behandles deretter. Grove brudd kan medføre borttauing uten forvarsel for overtrederes regning.

7. SØPPEL

Det er satt opp flere avfallsbrønner på området. I avfallsbrønner for papp og papir skal det ikke kastes plastposer. I avfallsbrønner for restavfall kastes matavfall og øvrig restavfall (dog ikke glass og metall og spesialavfall) Matavfall skal legges i egne avfallsposer levert av Follo Ren og skal være knyttet igjen. Øvrig restavfall skal legges i poser som knyttes igjen. Det er ikke tillatt å plassere restavfall, papiravfall eller annet avfall på utsiden av avfallsbrønnene. Sjekk nettsiden til folloren.no

Legg ikke ut mat til fugler da dette både fører til forurensning og kan lokke skadedyr til eiendommen.

8. TERRASSER

Det er kun tillatt å benytte elektrisk grill eller gassgrill på terrasser. Gassbeholdere skal ikke under noen omstendighet oppbevares innendørs i leilighet, garasje eller bod i kjelleren pga. eksplosjonsfaren. Dette gjelder også små gassbeholdere som f.eks tilhører stormkjøkken. Gassbeholdere som står på balkonger/terrasser, skal skjermes for direkte sollys/varme pga. Eksplosjonsfare.

Bruk av åpen ild på balkonger og terrasser er ikke tillatt. Unntak er stearinlys. Montering av utepeis, bålpanner eller lignende er ikke tillatt.



Av sikkerhetsmessige årsaker er det ikke tillatt å henge blomsterkasser på utsiden av rekkverket på egen terrasse. Det er heller ikke tillatt å henge blomsterkasser på innsiden av rekkverket på egen terrasse. Dette endrer byggets fasademessige preg og vil også medføre søl av vann og jord på etasjene under.

Bruk av parasoller på terrassene medfører fare og kan derfor kun benyttes om disse er forsvarlig sikret.

Det er ikke tillatt å riste tøy og tepper utenfor balkong, vinduer eller innendørs i sameiets felleslokaler. Det er ikke tillatt å forsøple fra egen balkong ned i andre sine hager. Balkong skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel.

Beboere er av sikkerhetsmessige grunner ansvarlig for å fjerne snø og is fra gelendre, slik at dette ikke kan falle ned på personer eller eiendom nedenfor. Det tillattes at beboere rydder snø fra sin balkong ved at de som bor under varsles.

9. SOLSKJERMING UTVENDIG

Beboere skal forholde seg til oppdatert informasjon på Vibbo.

Det skal kun kjøpes godkjente produkter/farger fra leverandører godkjent av styret.

10. UTEAREALER

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

11. DYREHOLD

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

12. MELDINGER OG HENVENDELSER

Alle henvendelser til styret skal skje skriftlig til gjeldende e-post adresse/gjennom Vibbo. Anonyme henvendelser besvares ikke.

13. INSTALLASJONER

Den enkelte seksjonseier kan ikke uten styrets godkjenning foreta installasjoner på fellesarealer (herunder fasader), bod-arealer og garasjeanlegg. Eventuell utsmykning av



fellesarealer skal kun gjennomføres etter samtykke fra styret i sameiet, eller etter styrets beslutning.

Utvendige lyslenker/ lysslynger o.l. må brukes med omtenkksomhet, slik at disse ikke er til sjenanse for andre. Blinkende lyslenker/ lysslynger tillates ikke.

14. SYKKELPARKERING

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

15. SIKKERHET

Beboere plikter å sette seg inn i branninstruks, rømningsvei og bruk av brannslukningsutstyr. Det vises til retningslinjer og instruks for brannsikkerhet gjengitt på Vibbo.

Eier av seksjon plikter å instruere og informere eventuelle leietakere om branninstruksen og rutiner rundt dette.

Det vises ellers til «tema» på Vibbo for mer informasjon



Forslag fra styret

Forslag til behandling på sameiets årsmøte 11/4 2024.03.11

Betalt bilvask

Helt fra starten av har bilvaskeklassen vært et problem for sameiet.

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

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

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

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

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

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

Kostnadene ved etablering vil beløpe seg til ca 250 000 kr. Denne kostnaden deles mellom sameiene Skifabrikken 1 og Skifabrikken 2.

Det er satt av midler til dette i årets budsjettforslag.

Forslag til vedtak:

- Sameiet bifaller styrets forslag om innføring av betalt bruk av bilvaskeklassen.
- Kostnadene ved etablering av betalt bilvaskeklass deles mellom sameiene Skifabrikken 1 og 2.



- Styrene i Skifabrikken 1 og Skifabrikken 2 prissetter hva det skal koste å bruke bilvaskeplassen.
- Vedtaket er gyldig under forutsetning av at årsmøtet i Skifabrikken 2 gjør samme vedtak.



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 15.04.24

Selskapsnummer: 2657 Selskapsnavn: Skifabrikken 2 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.