



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 27.02.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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



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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 506 812	6 267 184
Sum inntekter		7 506 812	6 267 184
Kostnader			
Lønnskostnad		382 235	342 300
Annen driftskostnad		7 960 776	5 573 178
Sum kostnader		8 343 011	5 915 478
Driftsresultat		-836 199	351 706
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		129 962	78 246
Sum finansinntekter		129 962	78 246
Annen finanskostnad		257	
Sum finanskostnader		257	0
Netto finans		129 705	78 246
Resultat før skattekostnad		-706 494	429 952
Årsresultat		-706 494	429 952
Totalresultat		-706 494	429 952
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-706 494	429 952
Sum overføringer og disponeringer		-706 494	429 952



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		36 902	37 255
Andre fordringer		789 705	1 119 930
Sum fordringer		826 607	1 157 185
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 913 594	3 368 441
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 913 594	3 368 441
Sum omløpsmidler		3 740 201	4 525 626
SUM EIENDELER		3 740 201	4 525 626

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 442 935	3 001 826
Sum opptjent egenkapital		3 442 935	3 001 826
Sum egenkapital		3 442 935	3 001 826
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Øvrig langsiktig gjeld			1 147 602
Sum annen langsiktig gjeld		0	1 147 602
Sum langsiktig gjeld		0	1 147 602
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		216 538	347 637
Annen kortsiktig gjeld		80 729	28 560
Sum kortsiktig gjeld		297 267	376 197
Sum gjeld		297 267	1 523 800
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 740 201	4 525 626



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 330899

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 27.02.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 12.03.2025



Organisasjonsnr: 992 588 853
SKITUNET BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		7 506 812	6 267 184
Sum inntekter		7 506 812	6 267 184
Kostnader			
Lønnskostnad		382 235	342 300
Annen driftskostnad		7 960 776	5 573 178
Sum kostnader		8 343 011	5 915 478
Driftsresultat		-836 199	351 706
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		129 962	78 246
Sum finansinntekter		129 962	78 246
Annen finanskostnad		257	
Sum finanskostnader		257	0
Netto finans		129 705	78 246
Resultat før skattekostnad		-706 494	429 952
Årsresultat		-706 494	429 952
Totalresultat		-706 494	429 952
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-706 494	429 952
Sum overføringer og disponeringer		-706 494	429 952



Organisasjonsnr: 992 588 853
SKITUNET BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
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		36 902	37 255
Andre fordringer		789 705	1 119 930
Sum fordringer		826 607	1 157 185
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 913 594	3 368 441
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 913 594	3 368 441
Sum omløpsmidler		3 740 201	4 525 626
SUM EIENDELER		3 740 201	4 525 626
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 442 935	3 001 826
Sum opptjent egenkapital		3 442 935	3 001 826



Sum egenkapital	3 442 935	3 001 826
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Øvrig langsiktig gjeld		1 147 602
Sum annen langsiktig gjeld	0	1 147 602
Sum langsiktig gjeld	0	1 147 602
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	216 538	347 637
Annen kortsiktig gjeld	80 729	28 560
Sum kortsiktig gjeld	297 267	376 197
Sum gjeld	297 267	1 523 800
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 740 201	4 525 626



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

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 2025

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:

27. februar 2025 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. 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. Budsjett
8. Finansiering av vedlikehold
9. Gjesteparkeringen
10. Endring av vedtekter - egenandel forsikring
11. Fjerne av trær
12. 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

Kjersti Hjelset er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Kjersti Hjelset foreslått. Protokollvitner velges på møtet



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. (egenkapitalen reduseres)

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital så den reduseres

Vedlegg

1. Regnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 335 000,-

Styrets innstilling

Styret ber om et honorar på kr 335.000 som er det samme som i fjor.

Det har også 2024 vært et arbeidskrevende år for styret, spesielt i forhold til håndtering av 2 store bygningsskader hvor Forsikringsselskapet ikke tar ansvar for å lokalisere og utbedre skadeårsaken, og dette er håndtert av styret. Videre har det vært mye ekstra knyttet til overgangen til OBOS og etablering av ny struktur og innhold på alle temaside i portalen, samt organisering og oppfølging/tilstedeværelse ved montering av lysarmaturer i bodene.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 335.000

Sak 7

Budsjett

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- Fellesutgifter for eiendom og garasje er regulert med 10% fra 1. februar 2025.
- Ytterligere regulering av fellesutgifter på et senere tidspunkt i 2025 vurderes og besluttet av styret dersom regnskapet tilsier at det er nødvendig.

Forslag til vedtak

Budsjettet for 2025 tas til orientering

Sak 8

Finansiering av vedlikehold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Finansiering av maling kan skje ved bruk av helt eller delvis innbetaling fra eierne, eventuelt låneopptak. Det vises til vedlagte bilag som skisserer ulike alternativer og effekt på leiligheter av ulik størrelse.

Styrets innstilling

Styret foreslår alternativ 2 - å benytte vedlikeholdsfondet og kreve inn det resterende fra eiere. Låneopptak medfører økte utgifter til renter og avdrag for hver enkelt, og styret vil ha denne muligheten åpen til evt. større fremtidige rehabiliteringsprosjekter som måtte komme.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til finansiering godkjennes.

Vedlegg

2. Finansieringsalternativer vedlikehold 2025.pdf



Sak 9

Gjesteparkeringen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

I henhold mandat gitt av årsmøtet 2025 har styret utarbeidet forslag til nye parkeringsbestemmelser med sikte på å øke inntektene slik at det blir bedre balanse mellom inntekter og utgifter ved å drifte plassen. Styrets forslag innebærer også skifte av leverandør. Styrets forslag vedlegges.

Forslag til vedtak

Styrets forslag godkjennes

Vedlegg

3. Forslag fra styret - parkeringsbestemmelser.pdf

Sak 10

Endring av vedtekter - egenandel forsikring

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Dette gjelder vedtektenes §16 og en justering/tydeliggjøring av gjeldende bestemmelsene om egenandel. Styrets forslag vedlegges.

Forslag til vedtak

Styrets forslag til endring av vedtektenes § 16 godkjennes.

Vedlegg

4. Endring av vedtekter - egenandel forsikring.pdf

Sak 11

Fjerne av trær

Forslag fremmet av:
Anicken J. og Arne Skogseth, Jan og Laila Olsen og Gerda Oulie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)



Anicken og Arne Skogseth har på vegne av flere andre beboere i G17 fremmet forslag om å fjerne vegetasjon langs veien foran G17 for å bedre lysforholdene i respektive boliger. Mottatt notat om saken vedlegges innkallingen.

Styrets innstilling

Det aller meste og den høyeste vegetasjonen ligger på eiendommen gnr 102, bnr 435. Hjemmelshaver til denne tomten er Solberg Øst Tomteutvikling AS som eies av Bonava, Block Watne og Selvaag i fellesskap. Tomten er regulert til offentlig formål, og med bygg i 3 etasjer. Fjerning av vegetasjon på vår side av grensen kan fritt gjøres, men vil ha liten effekt på lysforholdene så lenge den høyeste vegetasjon på nabotomten ikke fjernes. Nøkkelen for å få bedre lysforhold er derfor å få fjernet noe av det som står på utsiden av sameiets egen tomt.

Styret har tidligere vært av den oppfatning at vi skal avvente detaljreguleringen slik at vi vet hva slags bygg som blir oppført, plassering på tomten etc., og så gå i dialog med utbygger for å ivareta våre beboere best mulig i forhold til både skjerming og lysforhold.

Da det synes som det tar tid før det kommer en avklaring på hva som skal bygges på tomten, er det ingen ting i veien for at styret kan ta opp tråden med grunneier slik som foreslått, og håpe de vil etterkomme et ønske om rydding/tykning. Dersom tiltaket medfører kostnader for sameiet, er styret av den oppfatning at vi ikke kan bruke sameiets midler til tiltak som ikke gjelder sameiets egen eiendom uten et klart mandat fra årsmøtet.

Forslag til vedtak

Styret tar kontakt med aktuell grunneier og anmoder om tynning/rydding på grunneiers side av tørrmuren.

Vedlegg

5. Sak årsmøte.pdf

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Notat fra valgkomiteen vedlegges. Mer at noen styremedlemmer velges for 1 år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Vidar Johannesen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Arne Nyland

Velges for 1 år



- Jan Yttervik

Velges for 1 år

- Magne Frode Pedersen
- Waqar Saeed

Valg av 2 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Madeleine Toftner
- Mette Andersen

Vedlegg

1. Valgkomiteen - nnstilling til nytt styre i Skitunet Boligsameie.pdf



Styrets årsrapport

STYRETS ÅRSRAPPORT FOR 2024

1. STYRET OG VALGKOMITEEN

Styret har i perioden bestått av:

Styreleder: Arne Nyland G15 valgt for 1 år i 2024

Styremedlem: Vibecke Larsen G15 valgt for 1 år i 2024

Styremedlem: Jan Yttervik G21 valgt for 2 år i 2023

Styremedlem: John-Willy Særvold G11 valgt for 2 år i 2023

Varamedlem: Simen Engen G13 valgt for 2 år i 2023

Varamedlem: Waqar Saeed G13 valgt for 2 år i 2024

Valgkomitee

Rikke Hallgren valgt for 1 år i 2024

Torill Edvinsen valgt for 1 år i 2024

Ståle Jensen valgt for 1 år i 2024

2. GENERELT OM SAMEIE

Eiendommen

Selskapet er et registrert boligsameie i Ås Kommune og består av 9 bygninger med til sammen 188 boligseksjoner og 19 næringsseksjoner (biloppstillingsplasser i fellesgarasjer)

Sameiet er organisert etter de bestemmelser som følger av Lov om Eierseksjoner, og har til formål å ivareta seksjonseierne fellesinteresser og administrasjon av eiendommen.

Selskapet eier tomten gnr 02, bnr 291 i Ås kommune. Selskapet er registrert i Brønnøysund med organisasjonsnummer 992 588 853.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i samsvar med kontrakt. Styrets kontaktperson og rådgiver er Kjersti Hjelseth.

Selskapets revisor er Alpha Regnskap AS.

Forsikring

Sameiets bygninger har vært forsikret i Landkreditt Forsikring, forsikringsnummer 35825436. Selskapet har økt forsikringspremien vår med 50% høsten 2024 på grunn av store erstatningsutbetalinger hos oss. Det har vært utfordrende å få tilbud fra andre selskaper på grunn av vår skadestatistikk, og flere tilbydere har med bakgrunn i denne takket nei til å gi oss tilbud..

HMS

Forskrift om systematisk helse, miljø og sikkerhetsarbeid (Internkontrollforskriften) gjelder for boligselskapet. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av lover og forskrifter, og følges opp via en elektronisk HMS-modul i styreportalen.



Brannsikringsutstyr

Iflg. forskriftene skal det være installert røykvarslere og brannslukningsapparat i alle leiligheter, og det er eier/beboer som har ansvaret for at utstyret er til stede og fungerer. Er utstyret defekt må eier sørge for at det byttes omgående.

Ligningsoppgaver for 2024

Ligningsoppgave over kostnader, inntekter, eiendeler og gjeld i henhold til den enkelte sameierbrøk er rapportert til Skattedirektoratet i henhold til gjeldende bestemmelser.

3. EIERSKIFTER

Det har vært eierskifte på 23 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner i 2024.

4. STYRETS ARBEID

MØTER/INFORMASJON

Møter

Det er blitt avholdt 13 styremøter i kalenderåret, samt flere arbeidsmøter mellom styremøtene. I tillegg har det vært avholdt en rekke møter og befaringer med leverandører og ulike tjenestetilbydere. Det har også vært en del møter med OBOS gjennom hele året i forbindelse med overgangsproblematikk og nye rutiner.

Informasjon

Tidligere informasjonsskriv er erstattet med nyhetsmeldinger på Vibbo som publiseres fortløpende. Videre benyttes meldingstjenesten i Vibbo i kommunikasjonen med enkeltbeboere i tillegg til e-post og telefon..

DUGNAD

Den årlige dugnaden ble gjennomført 7. mai, og det var god oppslutning. Det ble ryddet, rakt og feiet rundt alle blokker og resultatet ble veldig bra. Container var bestilt, og denne ble fylt opp med diverse gjenstander som beboere kastet fra egen kjellerbod, leilighet eller veranda. Takk til Grøngruppen som sørget for beplantning i krukker foran inngangspartiene i alle hus, samt til Terje Scavenius som fortsatte arbeidet med å restaurere og beise bord/sittebenker på fellesområdene.

GARASJEANLEGGET

- Garasjeanlegget ble feiet i perioden 9.-11- april. Det ble denne gangen kun foretatt tørrfeing, noe som enkelte steder ikke gav tilfredsstillende resultat. Erfaringen er at bruk av vann/høytrykk er nødvendig for at det skal bli skikkelig rent..

- Filter til anlegget for friskluftstilførsel til kjellerarealene blir skiftet hvert kvartal sammen med servicekontroll fra Solheim og Larsen Klima AS.

- Service på avtrekksvifte i garasje utføres jevnlig i hh til kontrakt med Solheim og Larsen Klima AS. Det er i 2024 skiftet avtrekksvifte i G?? grunnet havari..

- Nye garasjeporter i G 19/25/27/11 samt 15/13 ble montert i april. Alle våre 4 porter er nå Hørmann-porter.

UTEOMRÅDER

- Snøbrøyting og strøing er levert av Kråkstad Snø AS. Det samme gjelder feing av veier og gjesteparkeringen som ble gjennomført rett etter påske.

- Follo Vaktmesterselskap har utført vaktmestertjenester for sameiet i henhold til kontrakt.

BYGNINGER



Råte- og fuktskader

- Det har også i 2024 vært skiftet en del vinduer pga. råteskader. I tillegg har det vært foretatt noen reparasjoner av vinduskarmer/rammer og utvendige lister der hvor råteskaden har vært oppdaget tidlig og ikke vært for omfattende. Ytterligere 7 vinduer/rammer er planlagt skiftet/utbedret i 2025 på grunn av råteskader. Det er planlagt en visuell kontroll av alle vinduer i 2025, og det kan medføre ytterligere utskifting av vinduer.

- Det er fuktskader i deler av garasjetaket i G11: Det har vært gravd opp utvendig ned til betongdekket på et begrenset område og lagt på mer isolasjon og tilbakeført massene. Dette sammen med fuktmålinger over noe tid vil gi indikasjon på effekten av tiltaket, og om det er behov for etterisolering på den delen av takarealet som ligger under bakkenivå.

Vannskade – uttett tak

Også i år har det vært omfattende vannskader som følge av uttetheter i bygningskroppen. Dette gjelder toppleiligheter i henholdsvis G11 og G27.

Forsikringselskapet dekker kun følgeskader innvendig i leilighetene, så alt utvendig arbeide med hensyn til lekkasjesøk, tetting, ny membran etc. er utbedret og bekostet av sameiet. Elvestein som tidligere er lagt i vannrennen utenfor berørte leiligheter er fjernet, og dette planlegges også på også i øvrige leiligheter i 4. etasje som har dette.

Maling

Det er kartlagt og registrert behov for maling av deler av fasadene, og dette fremmes som egen sak til årsmøtet i 2025.

ELEKTROARBEIDER

Belysning i kjeller

Lysarmaturer i kjellergang og boder er skiftet ut til LED-armaturer i alle blokker med unntak av G25 som fikk gjort dette i 2023.

Utebelysning

Det er stadig feil på deler av utebelysningen (pullerter langs veier) som har krevd utbedring. I tillegg har en del lamper er en del lamper utsatt plassering

Porttelefoner

Hovedsentralen til porttelefonanlegget i G11 og G21 er skiftet ut grunnet havari. Antatt levetid på slike anlegg er oppgitt til ca. 15 år, så ytterligere utskiftninger planlegges i 2025 da de fleste nå er ustabile og i ferd med å streike. Nye hovedsentraler er kompatible med apparatene innvendig i leilighetene som er eiers eget ansvar.

VIFTER OG VENTILASJON

Garasjevifter

Service på avtrekksvifte i garasje utføres jevnlig i hh til kontrakt med Solheim og Larsen Klima AS. Det er i 2024 skiftet avtrekksvifte i garasjen i G27 grunnet havari.

Takvifter

Avtrekksviftene til alle leilighetene er plassert på byggenes hovedtak. Service og kontroll av viftene skjer hvert år av Solheim og Larsen Klima AS i henhold til serviceavtale. Flere vifter er byttet i 2024 grunnet havari..

HEISER



Reparasjon og vedlikehold av heisene gjøres av Kone AS i henhold til servicekontrakt. Slitte deler og komponenter byttes ved behov for å sikre stabil drift på heisene. Ved behov for skifte av lysrør i heisene blir det montert ny LED-belysning. I 2024 er det i tillegg montert nye løsninger for heisalarm i alle heiser. Dette har vært nødvendig fordi gammel løsning var knyttet til 2G-nettet som er varslet faset ut i 2025.

FOLLO REN

Renhold og desinfisering av avfallscontainerne er gjennomført i regi av Follo Ren våren 2024. Container for EL-avfall er under overvåking av Follo Ren og kan bli fjernet grunnet stort misbruk med hensyn til hva som kastes i beholderne..

PARKERINGSFORHOLD

I henhold til mandat gitt av Årsmøtet 29. februar 2024 har styret forhandlet med flere aktører og utarbeidet ny parkeringsløsning som vil øke inntektene på gjesteparkeringen. Dette fremmes som egen sak på årsmøtet 2025.

SERVICE/KONTROLL AV GASSPEISER

Kontroll og service på gasspeiser og gasskap ble gjennomført i uke 38-40 av vår nye leverandør Loge AS. og med oppsamlingsrunder 4.-5. november. Alle peiser er kontrollert med unntak av 1 stk. hvor gasstilførselen er avstengt/plombert.

HMS

Brannvarslingsanlegg

Flere falske alarmer har medført utrykning fra Follo Brannvesen. Vår leverandør Hedengren AS har gått over anlegget i henhold til servicekontrakt og foretatt nødvendige utskiftninger og justering av detektorer. Anlegget ble i tillegg funksjonstest med hensyn til alarm.

HMS-runder

Det blir gjennomført jevnlig HMS-runder i garasjeanlegget/fellesområdene. Uregelmessigheter i henhold til vedtekter/trivselsregler blir fotografert, og eier blir tilskrevet med frist for utbedring/fjerning. Styret iverksetter fjerning for seksjonseiers regning i de tilfeller gjenstander ikke er fjernet innen angitt tidsfrist, ref. vedtektenes §4.

KAMERAOVERVÅKNING

Kameraovervåkingen fungerer stort sett bra, men har i en periode vært noe ustabil slik at enkelte kameraer faller ut og mister forbindelsen.. Dette er tatt opp med Securitas som har laget en løsning hvor styret varsles automatisk hvis det er feil på et kamera, slik at tekniker kan tilkalles raskt.



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 vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 3 442 934,-.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift. I tillegg er det budsjettert med større vedlikehold i 2025 som består av utvendig vedlikehold og maling av husene.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på økning av felleskostnadene i 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



SKITUNET BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 992 588 853, KUNDENR. 925

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 275 637	4 199 544	7 474 000	7 804 000
Ladeinntekter EL-bil		141 919	0	100 000	100 000
Apcoa Parking Norway AS		63 262	0	0	0
Andre inntekter	3	25 993	2 067 640	38 000	100 000
SUM DRIFTSINNEKTER		7 506 812	6 267 184	7 612 000	8 004 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-47 235	-42 300	-42 300	-48 000
Styrehonorar	5	-335 000	-300 000	-300 000	-335 000
Revisjonshonorar	6	-21 875	-32 000	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-212 500	-236 003	-212 500	-223 000
Konsulenthonorar	7	-132 490	-650	0	-55 000
Drift og vedlikehold	8	-2 328 153	-1 472 432	-1 892 000	-5 397 000
Forsikringer		-561 259	-440 912	-530 000	-800 000
Kommunale avgifter	9	-1 230 529	-646 482	-734 847	-1 300 000
Energi/fyring	10	-1 380 543	-680 336	-1 234 304	-1 400 000
TV-anlegg/bredbånd		-960 939	-997 158	-1 099 800	-1 150 000
Andre driftskostnader	11	-1 132 489	-1 067 205	-1 071 679	-1 243 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-8 343 012	-5 915 478	-7 132 430	500
DRIFTSRESULTAT		-836 200	351 706	479 570	-3 963 500
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	129 962	78 246	0	0
Finanskostnader	13	-257	0	-10 000	-10 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		129 705	78 246	-10 000	-10 000
ÅRSRESULTAT		-706 495	429 952	469 570	-3 973 500
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-706 495			
Til opptjent egenkapital			429 952		

**SKITUNET BOLIGSAMEIE**
ORG.NR. 992 588 853, KUNDENR. 925**BALANSE**

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		36 902	37 255
Forskuddsbetalte kostnader		780 736	730 553
Andre kortsiktige fordringer	14	8 969	389 377
Driftskonto OBOS-banken		607 653	0
Sparekonto OBOS-banken		193 433	0
Sparekonto OBOS-banken II		2 112 508	0
Innestående i andre banker		0	3 368 441
SUM OMLØPSMIDLER		3 740 201	4 525 626
<hr/>			
SUM EIENDELER		3 740 201	4 525 626
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 295 332	3 001 826
Vedlikeholdsfond		0	1 147 603
Tilbakeført vedlikeholdsfond, overført egenkapital		1 147 603	0
SUM EGENKAPITAL		3 442 935	4 149 429
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Annen langsiktig gjeld		0	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		0	0
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		80 729	4 991
Leverandørgjeld		216 538	347 287
Annen kortsiktig gjeld		0	23 919
SUM KORTSIKTIG GJELD		297 267	376 197
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 740 201	4 525 626
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Ås, 31.01.2025

Styret i Skitunet Boligsameie

Arne Nyland /s/

Jan Raymond Yttervik /s/

Vibecke Larsen
/s/

John-Willy Særvold /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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 328 273
Kabel-tv/bredbånd	1 100 176
Nettleie gass	604 858
Garasje	423 182
Vedlikeholdsfond	414 832
Lysarmatur kjellerbod	247 500
Peisservice gass	117 450
Garasje næring	39 366
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 275 637

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Innbetaling fra Kreditor	4 020
Portåpner	4 500
Refusjon skadesak	17 473
SUM ANDRE INNETEKTER	25 993

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 tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 335 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 5 366, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 21 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 549
OBOS Prosjekt AS	-79 500
Enqvist Boligforvaltning AS	-11 441
Vedlikeholdsforvaltning AS	-35 000

SUM KONSULENTHONORAR -132 490**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-542 112
Drift/vedlikehold VVS	-3 783
Drift/vedlikehold elektro	-653 108
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-108 810
Drift/vedlikehold heisanlegg	-364 340
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-120 099
Drift/vedlikehold brannsikring	-63 457
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-99 599
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-298 195
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-24 650
Egenandel forsikring	-50 000

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -2 328 153**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Kommunale avgifter	-1 230 529
--------------------	------------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -1 230 529**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-690 848
Andre fyringskostnader	-689 695

SUM ENERGI / FYRING -1 380 543

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

Container	-9 776
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-22 291
Annet driftsmateriale	-4 772
Vaktmestertjenester	-431 704
Vakthold	-174 035
Renhold ved firmaer	-355 644
Snørydding	-109 868
Andre fremmede tjenester	-898
Trykksaker	-349
Andre kostnader tillitsvalgte	-5 366
Andre kontorkostnader	-2 228
Porto	-425
Kontingenter	-3 100
Gave, fradragsberettiget	-2 624
Bank- og kortgebyr	-4 162
Tap på fordringer,	-5 247
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 132 489

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter Nibor90	112 508
Renter driftskonto OBOS-banken	4 601
Renter sparekonto OBOS-banken	7 592
Renter Boligbanken	2 980
Andre renteinntekter	2 281
SUM FINANSINNTEKTER	129 962

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-257
SUM FINANSKOSTNADER	-257

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Elbil desember (Charge365), inntektsført i 2024 og innbetales i 2025	8 969
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	8 969



Til årsmøtet i Skitunet Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Skitunet Boligsameie som viser et underskudd på kr 706.495. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettsvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 selskapet i samsvar med kravene i 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 (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene 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 den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 Verbis 0160	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 975406794024
---	---	----------------------------------



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

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975400679 0024



SKITUNET BOLIGSAMEIE - FINANSIERINGSALTERNATIVER MALING

Følgende vedlikeholdsarbeider er planlagt på bygningsmassen i 2025:

- Vask av alle fasader. også vegger av mur. Maling av kledningen på alle vegger med unntak av fasadevegger mot NORD (inngangssidene)
- Skifte ut ødelagt /dårlig kledning
- Vinduer/dører skal ikke males i denne omgang, men der blir foretatt en registrering av tilstanden på disse med hensyn til evt. skader og behovet utbedring eller maling. Slik utbedring vil skje på et senere tidspunkt.

FINANSIERINGSALTERNATIVER – KOSTNADSRAMME 3,5 MILL KRONER.

Alt. 1 -100% innbetaling fra seksjonseier

Alt. 2 - Belaste vedlikeholdsfondet med 1,5 mill. og kreve inn 2,0 mill. fra eiere

Alt. 3 - Belaste vedlikeholdsfondet med 1,5 mill. og låne 2 mill. Tabellen viser stipulert økning av månedlige felleskostnader ut fra dagens rentenivå, Beløpet er ikke eksakt, og kan variere i forhold til rentenivå og øvrige bankbetingelser.

Tilnærmet nivå på innbetalingen fra seksjonseier fordelt etter sameiebrøk blir ved de ulike alternativer som vist i tabellen under. Alt. 3 er avhengig av bankbetingelser, men viser en stipulert økning i månedlige felleskostnader dersom dette alternativet velges.

Ant. kvm leilighet	Alt. 1 100% fra eier 3,5 mill	Alt. 2 1,5 mill fra EK 2,0 mill fra eier	Alt. 3 1,5 mill fra EK 2,0 mill. lån
43	12.188	6.965	1045 pr. mnd.
49	13.889	7.937	1.190 pr. mnd.
59	16.724	9.556	1.433 pr. mnd.
73	20.692	11.824	1.736 pr. mnd.
86	24.376	13.929	2.089 pr. mnd.
98	27.778	15.873	2.381 pr. mnd.

Sum nevner: 12348

Kildegrunnlag: Tinglyst seksjonsbegjæring

Leilighet 741/742 er slått sammen – Eierbrøk 147

Kostnad alt. 1 - 41.667 - Kostnad alt. 2 - 23.810 - Kostnad alt. 3 - 3.571



Gjesteparkeringen - Forslag fra styret

Bakgrunn

Gjeldende bestemmelser har over tid ikke gitt tilstrekkelige inntekter til å dekke de kostnader sameiet har ved å drifte plassen. For å rette opp i dette ga Årsmøtet 2024 styret fullmakt til å finne en løsning som vil øke inntektene på gjesteparkeringen samtidig som tilstrekkelig antall gjesteplasser skulle ivaretas. For å oppnå målet om tilstrekkelig økning av inntektene peker samtlige tilbydere på følgende løsning som styret slutter seg til:

- Fjerne gratisparkering, men gi en subsidiert pris de første 5 timene
- Innføre «ukepris» for å møte behovet for langtidsbesøkende
- Øke antall utleieplasser

Styret har valgt Aimo Park som ny leverandør da dette selskapet er den som har vist størst fleksibilitet til å finne løsninger som ivaretar vårt behov. Styret foreslår følgende takster:

Betaling på Automat

- Kr 30 pr. time – maks kr 150 pr. døgn
- Besøkende til sameiets beboere betaler kr 10 pr. time inntil 5 timer, deretter ordinær takst. Fordelen med lav pris i 5 timer kan oppnås ved:
 - å benytte EasyPark-appen og egen tildelt fordelskode for Skitunet. Parkeringen belastes besøkende
 - det er også mulig for beboere å laste ned Aimo-appen og betale for gjestens parkering. Dette forutsetter identifisering via en portal som administreres av styret.
- Kr 500 pr uke. Dette er et nytt tilbud som vi ikke har i dag, og som kan kjøpes på automaten

Øke antall utleieplasser fra 6 til 13

Det kan leies fast definert plass, eller «flytende» som innebærer at det kan parkeres hvor som helst det er ledig (unntatt på faste plasser som er merket/skiltet). Ved kontroll blir bilens registreringsnummer scannet av parkeringsvakten for å sjekke om gyldig parkeringsavtale foreligger. Utleie kan skje til beboere på Skitunet eller andre.

- Fast plass: kr 800 pr. mnd.
- Flytende plass: kr 600 pr. mnd.

HC-Plass

Antall HC-plasser reduseres fra 2 til 1 etter anbefaling fra tilbyder.

Øvrige

Hjemmetjenesten som kjører tjenestebiler med logo fra Ås Kommune, kan parkere utenfor blokkene forutsatt at de ikke hindrer annen ferdsel. Det samme gjelder håndverksbiler med firmalogo som er på tjenesteoppdrag til Skitunet forutsatt at dette er meldt fra til styret i god tid før parkering finner sted.



Endring av vedtekter §16 – Forsikring/egenandel – forslag fra styret

Nåværende tekst

Eiendommen skal til enhver tid holdes betryggende forsikret i godkjent selskap. Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til. Seksjonseier dekker all skade på bygningsmessige installasjoner som innglassing, dersom sameiets forsikring ikke dekker skaden. Ved skade som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseier betale egenandelen dersom skaden har oppstått i egen boenhet inklusiv veranda/terrasse tilhørende boenheten, samt ved bruddskade på glass. Ved skader som oppstår utenfor boenheten betaler sameiet egenandelen.

Ny tekst som erstatter det som er markert gult:

Ved skade som dekkes av sameiets forsikring skal seksjonseier betale egenandelen dersom skaden har oppstått i egen boenhet, samt ved bruddskade på glass. Ved skader oppstått på veranda/terrasse betaler seksjonseieren egenandelen dersom skadeårsaken ligger under seksjonseierens ansvar.



Til generalforsamlingen i Skitunet boligsameie 2025

TYNNING AV KRATT OG TRÆR LANGS TØRRMUREN/INNKJØRINGSVEIEN TIL SAMEIET

Da vi flyttet inn i Granheimtunet i 2009, fikk vi vite at tørrmuren mellom vår tomt og feltet med dyrket mark som da ble drevet av gårdbruker Sverdrup var fredet. Da var tørrmuren tilgrodd med et tynt belte av bringebærbusker og små løvtrær som ga et bra vern mot en eventuell utbygging på jordet.

I dag er situasjonen en helt annen. Trærne langs tørrmuren er blitt så høye og omfangsrike at vi beboere i nr. 17 med vinduer mot øst ikke lenger har har naturlig dagslys i morgen- og formiddagstimene om sommeren. Det samme gjelder langt på vei også beboere i nr. 15, 19 og 21. Bare fra høsten til utpå våren har vi naturlig lys.

Vi ber Styret ta kontakt med Benova som vi forstår i dag er eiere av området øst for tørrmuren for å få «skogen» tynnet og de høyeste trærne felt.

Grensemerkene står i tørrmuren, så vårt sameie er selv ansvarlig for å holde orden på vår side av muren, og vi vil også be Styret sørge for at det blir gjort.

Vi orker ikke en sommer til der en tung, grønn vegg stenger for morgenlyset, og vi må tenne lys inne. Vi ber ikke om fjerning av vegetasjonen, men en rimelig tynning slik at dagslyset slipper inn. At området langs muren er sterkt skjemet av gamle trær som er brukket og ligger i skogbunnen bedrer ikke akkurat utsikten fra våre boliger.



Forslag til vedtak:

«Styret tar kontakt med Benova for å få tynnet og ryddet området langs tørrmuren, mens boligsameiet arrangerer dugnad for å rydde på vår side av muren».

Skitunet 22.02.2025,

Anicken J. og Arne Skogseth, Jan og Laila Olsen og Gerda Oulie,

Granheimtunet 17.



Innstilling til nytt styre i Skitunet Boligsameie 05.01.2025

Valgkomiteen har i løpet av de siste månedene jobbet med å rekruttere kandidater til styreverv i Skitunet Boligsameie. Det ble først avklart hvorvidt noen i det sittende styret eller varamedlemmer kunne fortsette. Det har Arne Nyland og Jan Yttervik sagt seg villig til å gjøre for å sørge for en god og smidig overgang til nytt styre. Det ble så sendt ut en «stillingsannonse» til eiere og leietakere for å vekke interesse. Flere meldte sin interesse, og disse har vi nå hatt samtaler med. I tillegg har og Waqar Saeed (tidligere vara) sagt seg villig til å rykke opp til styremedlem. Vi har vurdert de kvalifikasjonene som er nødvendige for å kunne bidra positivt til styrets arbeid. Vi har lagt vekt på erfaring, kompetanse og interesse for sameiets beste. Etter forslag fra det sittende styret, ser innstillingen slik ut.

Leder:

Vidar Johannesen, 2 år.

Vært beboer på Skitunet i 14 år.

Har sertifisering og tidligere erfaring fra styrearbeid.

Vært varamedlem og huskontakt tidligere.

30 års relevant yrkeserfaring som banksjef.

Styremedlemmer:

Waqar Saeed, 2 år.

Tidligere varamedlem.

Magne Frode Pedersen, 2 år.

Leietaker.

Erfaring fra styrearbeid i tillegg til å ha vært styreleder.

God innsikt i lover og regler i et sameie.

Beskrevet av utleier som pålitelig og praktisk anlagt.

Jan Yttervik, 1 år.

Tidligere styremedlem.

Arne Nyland, 1 år.

Tidligere styreleder.

Varamedlemmer:

Mette Andersen, 2 år

Bor i Drøbak, men leier ut leiligheten.

Har vært varamedlem tidligere.

Erfaring fra annet styrearbeid.

Madeleine Toftner, 2 år.

22 år, jobber og studerer.

Samboer er eier i Granheimtunet 27.

Sittet i styret i Mental Helse Ungdom i tillegg til å ha administrativ erfaring.

Liker å planlegge og organisere. Strategisk og teknisk anlagt.

Valgkomiteen ønsker alle et godt valg og takker det nåværende styret for innsatsen gjennom flere år.

Med vennlig hilsen

Valgkomiteen

(Rikke Hallgren, Ståle Jensen, Torill Edvinsen).



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 27.02.25

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.