



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 249 867
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SKRABBEN 1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: 25.03.2025

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, 06.04.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 980249867

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		2 083 320	1 990 149
Sum inntekter		2 083 320	1 990 149
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 901 915	1 381 837
Sum kostnader		2 016 015	1 495 937
Driftsresultat		67 305	494 212
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		90 974	68 982
Sum finansinntekter		90 974	68 982
Annen finanskostnad		27	
Sum finanskostnader		27	0
Netto finans		90 947	68 982
Resultat før skattekostnad		158 252	563 194
Årsresultat		158 252	563 194
Totalresultat		158 252	563 194
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		158 252	563 194
Sum overføringer og disponeringer		158 252	563 194



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		70	
Sum fordringer		70	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 080 453	2 939 342
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 080 453	2 939 342
Sum omløpsmidler		3 080 523	2 939 342
SUM EIENDELER		3 080 523	2 939 342

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 036 516	2 878 264
Sum opptjent egenkapital		3 036 516	2 878 264
Sum egenkapital		3 036 516	2 878 264
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		16 719	34 644
Annen kortsiktig gjeld		27 288	26 434
Sum kortsiktig gjeld		44 007	61 078
Sum gjeld		44 007	61 078
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 080 523	2 939 342



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 353109

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 249 867
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET SKRABBEN 1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 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: 25.03.2025

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, 05.04.2025



Organisasjonsnr: 980 249 867
SAMEIET SKRABBen 1

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 083 320	1 990 149
Sum inntekter		2 083 320	1 990 149
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		1 901 915	1 381 837
Sum kostnader		2 016 015	1 495 937
Driftsresultat		67 305	494 212
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		90 974	68 982
Sum finansinntekter		90 974	68 982
Annen finanskostnad		27	
Sum finanskostnader		27	0
Netto finans		90 947	68 982
Resultat før skattekostnad		158 252	563 194
Årsresultat		158 252	563 194
Totalresultat		158 252	563 194
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		158 252	563 194
Sum overføringer og disponeringer		158 252	563 194



Organisasjonsnr: 980 249 867
SAMEIET SKRABBEN 1

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		70	
Sum fordringer		70	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 080 453	2 939 342
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 080 453	2 939 342
Sum omløpsmidler		3 080 523	2 939 342
SUM EIENDELER		3 080 523	2 939 342
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 036 516	2 878 264
Sum opptjent egenkapital		3 036 516	2 878 264



Sum egenkapital	3 036 516	2 878 264
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	16 719	34 644
Annen kortsiktig gjeld	27 288	26 434
Sum kortsiktig gjeld	44 007	61 078
Sum gjeld	44 007	61 078
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 080 523	2 939 342



Organisasjonsnr: 980 249 867
SAMEIET SKRABBEN 1

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. 8178

SAMEIET SKRABBEN 1



Velkommen til årsmøte i SAMEIET SKRABBEN 1

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:

25. mars 2025 kl. 18:00, Oppsal Samfunnshus, rom 404, med heis.

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. Forslag til endring av husordensregler
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SKRABBEN 1



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak
[Navn] 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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. SAMEIET SKRABBEN 1.pdf
- 2. 8178 Revisjonsberetning Sameiet Skrabben 1.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000



Sak 7

Forslag til endring av husordensregler

Forslag fremmet av:

Håvard Hasli

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslår å rydde litt i teksten til husordensreglene. Totalt 8 enkeltforslag beskrevet med fra-til og begrunnet.

Forslag til vedtak

De enkelte forslagene til endringer behandles og vedtas med ev. innspill til endringer fra seksjonseierne.

Vedlegg

3. 2025 Skrabben 1 forslag til endring av husordensregler (1).pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Håvard Hasli

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hilde Haraldseid Lund



Styrets årsrapport

Møtevirkosmhet

Styret har i perioden avholdt 9 styremøter.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker;

- Møter med Obos prosjekt rundt kartlegging av energioekonomisering
- Gjennomført møter og befaringer med Hesselberg Tak som vil foreta skifte og rehabilitering tak
- Arrangert sommerfest og juletenning
- Arrangert dugnader vår og høst.
- Fulgt opp vedlikeholdsplanen
- Sjekket drenering med graving utenfor D oppgangen
- Skiftet og oppgradert uteområdet foran oppgangene
- Malt hvit fasade
- Lagt opp strøm til tørkebås og klartgjort for elsykkel lading
- Generell kontakt med leverandører eks. ventilasjon, fukt, rør og elektriker arbeid
- Gjennomført heldags budsjett og vedlikeholds



SAMEIET SKRABBEN 1 ORG.NR. 980 249 867, KUNDENR. 8178

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 071 968	1 980 000	2 072 000	2 207 000
Vaskeri	10	10 350	9 000	0	0
Andre inntekter	3	1 002	1 149	0	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 083 320	1 990 149	2 072 000	2 207 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-7 908	-10 202	-15 000	-16 000
Andre honorarer		0	0	-20 000	0
Forretningsførerhonorar		-86 335	-81 990	-84 500	-89 000
Konsulenthonorar	7	-64 653	-1 375	-130 000	-130 000
Drift og vedlikehold	8	-466 763	-54 610	-296 000	-2 376 000
Forsikringer		-154 220	-136 711	-150 000	-180 000
Festeavgift		-82 328	-82 066	-82 000	-82 000
Kommunale avgifter	9	-318 507	-271 394	-291 500	-333 650
Kostnader sameie		-294 132	-277 480	-278 000	-278 000
Energi/fyring	11	-156 372	-173 381	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-103 636	-143 520	-143 520	-149 000
Andre driftskostnader	12	-167 062	-149 107	-120 650	-126 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 016 015	-1 495 937	-1 925 270	-4 093 650
DRIFTSRESULTAT		67 305	494 212	146 730	-1 886 650
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	90 974	68 982	0	0
Finanskostnader	14	-27	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		90 947	68 982	0	0
ÅRSRESULTAT		158 252	563 194	146 730	-1 886 650
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		158 252	563 194		



SAMEIET SKRABBEN 1
ORG.NR. 980 249 867, KUNDENR. 8178

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	0
Driftskonto OBOS-banken		1 051 381	978 653
Sparekonto OBOS-banken		2 029 072	1 960 689
SUM OMLØPSMIDLER		3 080 523	2 939 342
SUM EIENDELER		3 080 523	2 939 342
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 036 516	2 878 264
SUM EGENKAPITAL		3 036 516	2 878 264
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 288	26 287
Leverandørgjeld		16 719	34 644
Annen kortsiktig gjeld		0	147
SUM KORTSIKTIG GJELD		44 007	61 078
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 080 523	2 939 342
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.02.2025

Styret i Sameiet Skrabben 1

Dag Kristiansen

Kenneth Lading

Samir Zeljkovic

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 928 448
TV/Internett	143 520
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 071 968

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	1 002
SUM ANDRE INNETEKTER	1 002

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM	-14 100

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 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 908.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 115
Energikartlegging, OBOS Prosjekt AS	-121 850
Refusjon energikartlegging, Enova	65 312

SUM

KONSULENTHONORAR	-64 653
-------------------------	----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-446 525
Drift/vedlikehold VVS	-6 264
Drift/vedlikehold elektro	-2 363
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 044
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 121
Kostnader dugnader	-3 446

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-466 763
---------------------------------	-----------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-210 717
Feieavgift	-10 880
Renovasjonsavgift	-96 910

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-318 507
-------------------------------	-----------------

NOTE: 10**VASKERI****INNETEKTER VASKERI**

Inntekter	10 350
-----------	--------

SUM INNETEKTER

VASKERI	10 350
----------------	---------------

SUM VASKERI**10 350****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-156 372
------------------	----------

SUM ENERGI / FYRING	-156 372
----------------------------	-----------------



NOTE: 12

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-9 476
Lyspærer og sikringer	-569
Renhold ved firmaer	-127 285
Andre fremmede tjenester	-9 207
Trykksaker	-5
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 226
Andre kontorkostnader	-1 618
Porto	-50
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 827
Velferdskostnader	-11 700
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-167 062

NOTE: 13

FINANSINNEKTER

Renter bank	76 193
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	103
Andre renteinntekter	14 678
SUM FINANSINNEKTER	90 974

NOTE: 14

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-27
SUM FINANSKOSTNADER	-27

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SKRABBEN 1.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers 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 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 sameiet 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>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-26 11:39:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AQU1Q-UL4I3-PZ6UN-VWQSH-EYDUS-2HL0Y

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller den valideringsverktøy for digitale signaturer.

Forslag til endring av husordensregler

Forslag 1 – punktet innledning

Fra

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen huset og til naboene. De skal bidra til å sikre beboernes trivsel i hjemmene. Dette oppnås ved at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Til

Formålet med husordensreglene er å etablere gode relasjoner både innad i sameiet og med naboer. Disse reglene skal bidra til å sikre beboernes trivsel ved å fremme hensynsfull og forståelsesfull adferd blant alle.

Begrunnelse

Oppdatert til mer lesbar ordlyd vha. Copilot (ai).

Forslag 2 – punktet fellesareal

Fra

Fellesrommene i kjellerne ved oppgangene A, C og D skal benyttes til sykler, kjelker, sparkstøttinger, barnevogner og lignende. Det er ikke tillatt å lagre møbler, annet husgeråd, biltilbehør o.l. på disse steder, eller i kjellerganger og oppganger. Foreldre bes påse at barn ikke rabler eller skriver på veggene, bruker kniv eller på annen måte gjør skade på hus eller anlegg. Unødig opphold og lek i kjeller og trappeoppganger er ikke tillatt. Ensartede navneskilt skal benyttes ved ringetablået ute, på postkassene og på dørene inn til boligseksjonene. Hjelp vaktmesteren med å holde mest mulig orden på tomten, hvis du har lyst til å hjelpe med snømåking, gressklipping, lusing og vanning – hagearbeid er det hyggelig. Det er ikke tillatt å benytte gangveiene på området til kjøring med motorsykler. Gressplenene kan ikke benyttes til regulær fotballsparking. Vær med på å verne vegetasjonen med beplantningene og behjelpelig å lære barna forståelse av det skadelige i å bryte kvister og på annen måte skade omgivelsene. Tørkebåsene skal normalt holdes låst.

Til

Fellesrommene i kjellerne ved oppgangene A, C og D er for sykler, kjelker, sparkstøttinger og barnevogner. Møbler, biltilbehør og lignende er ikke tillatt her eller i kjellerganger og oppganger.

Foreldre må sørge for at barn ikke skriver på veggene eller skader eiendommen. Lek i kjellere og trappeoppganger er forbudt.

Ensartede navneskilt skal brukes ved ringetablå, postkasser og dører til boligseksjonene.

Hjelp gjerne vaktmesteren med orden på tomten, som snømåking og hagearbeid.



Beskytt vegetasjon og vis barna hvorfor det er viktig å ta vare på omgivelsene. Tørkebåsene skal holdes låst.

Begrunnelse

Oppdatert til mer lesbar ordlyd vha. Copilot (ai). Fjernet utdatert/ubrukt regelverk.

Forslag 3

Fra

Boligseksjonen må ikke brukes slik at det sjenerer andre (se eget punkt for oppussing). Husk at det er lytt. La ikke høyttalere eller musikk være sterkere enn nødvendig. Boring og/eller banking må ikke forekomme etter kl. 20.00, ikke lørdag etter kl. 16.30 og søndag. Bruk av musikkinstrumenter og/eller annen høylytt underholdning er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 22.30. Skal høyttalere brukes før eller etter disse klokkeslett, må de avdempes slik at de ikke sjenerer naboene. For musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i boligseksjonen må det på Side 2 av 6 forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret. Fett og kaffegrut som tømmes i vask eller sluk kan forårsake forstoppelse. Til WC må bare brukes toalettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet. Skyll vasker og sluk en gang innimellom med sodavann. Dette løser opp fett og belegg og hindrer forstoppelse. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller lignende er seksjonseieren ansvarlig for. Hvis rør springer lekk og stoppekran ikke straks kan bli stengt, surres et håndkle e.l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet. Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann. Lufting av boligseksjonene må bare foregå gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri. Det er forbudt å lufte gjennom dørene til oppgangen. Ventilasjonsanleggets luker må ikke dekkes til eller stenges, (med unntak for neste punkt). Ved fyring i peis eller vedovn bør avtrekksventil på kjøkkenet lukkes slik at det ikke skapes undertrykk i leiligheten og røyk trekkes inn. I tillegg må tilluftventiler være åpne, (spalteventil i vindu og tilsvarende). Det kan være hensiktsmessig å sette vindu/balkongdør på gløtt til det brenner godt om tilgangen på tilluft er for liten. Risting og lufting av tøy og sengeklær må ikke foregå fra vinduer eller balkonger, kun på anvist plass. Balkonger skal holdes ryddige. Det som ikke brukes til vanlig skal plasseres i respektives boder, kastes i søpla eller transporteres vekk. Det er kun ordinært husholdningsavfall som skal kastes i restavfallsbeholderene i søppelrommet. Restavfallet skal sorteres og emballeres som angitt fra Renovasjonsetaten i Oslo kommune. Kassert husgeråd, komfyrer, kjøleskap, møbler og lignende må ikke hensettes i søppelrommet eller andre steder. Beboerne må selv sørge for å få det fjernet. Renovasjonsetaten bemerker at det kun skal urin, avføring og toalettpapir i toalettene. Når vinduene vaskes, må vannbrettet utenfor tas med, da støvlag her ellers vil tilsmusse ytterveggen i regnvær. Snø må fjernes fra balkongene.

Til

Lyd

Boligseksjonen må ikke brukes slik at det sjenerer andre (se eget punkt for oppussing). Husk at det er lytt. La ikke høyttalere eller musikk være sterkere enn nødvendig. Boring og/eller banking må ikke forekomme etter kl. 20.00, ikke lørdag etter kl. 16.30 og søndag.



Bruk av musikkinstrumenter og/eller annen høylytt underholdning er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 22.30. Skal høyttalere brukes før eller etter disse klokkeslett, må de avdempes slik at de ikke sjenerer naboene.

For musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i boligseksjonen må det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret.

VVS

Fett og kaffegrut som tømmes i vask eller sluk kan forårsake forstoppelse.

[Flyttet] Renovasjonsetaten bemerker at det kun skal urin, avføring og toalett-papir i toalettene.

Til WC må bare brukes toalett-papir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet. Skytt vasker og sluk en gang innimellom med sodavann. Dette løser opp fett og belegg og hindrer forstoppelse.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller lignende er seksjonseieren ansvarlig for.

Hvis rør springer lekk og stoppekran ikke straks kan bli stengt, surres et håndkle e.l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

Lufting av boligseksjonene må bare foregå gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri. Det er forbudt å lufte gjennom dørene til oppgangen.

Ventilasjonsanleggets luker må ikke dekkes til eller stenges, (med unntak for neste punkt).

Ved fyring i peis eller vedovn bør avtrekksventil på kjøkkenet lukkes slik at det ikke skapes undertrykk i leiligheten og røyk trekkes inn. I tillegg må tilluftventiler være åpne, (spalteventil i vindu og tilsvarende). Det kan være hensiktsmessig å sette vindu/balkongdør på gløtt til det brenner godt om tilgangen på tilluft er for liten.

Rydding og renhold

Risting og lufting av tøy og sengeklær må ikke foregå fra vinduer eller balkonger, ~~kun på anvist plass.~~

Balkonger skal holdes ryddige. Det som ikke brukes til vanlig skal plasseres i respektives boder, kastes i søpla eller transporteres vekk.

Det er kun ordinært husholdningsavfall som skal kastes i restavfallsbeholderene i søppelrommet. Restavfallet skal sorteres og emballeres som angitt fra Renovasjonsetaten i Oslo kommune. Kassert husgeråd, komfyrer, kjøleskap, møbler og lignende må ikke hensettes i søppelrommet eller andre steder. Beboerne må selv sørge for å få det fjernet.

Når vinduene vaskes, må vannbrettet utenfor tas med, da støvlag her ellers vil tilsmusse ytterveggen i regnvær.

Snø må fjernes fra balkongene.



Begrunnelse

Det som slettes (strøket over) er i stort dekket under punkt om vedlikeholdsplikt lenger ned i dokumentet. Ett avsnitt ble flyttet opp. Det finnes ingen anvist plass for risting og lufting av tøy, slik at den utgår.

Forslag 4 – punktet vaskeriet

Fra

Bruk av vaskeriet er mulig som følger; - på ukedager fra kl. 08.00 – 20.00 (vask) og – 21.00 (tørk), - lørdager fra 09.00 – 18.00 (vask) og – 19.00 (tørk), - men ikke på søn- og helligdager. Regler og informasjon for bruk vil du finne på oppslag i vaskeriet. Låser skal merkes med leilighetsnummer. Låser som ikke er merket vil bli fjernet. Tørking av tøy må bare foregå i egen boligseksjon, tørkerom og på tørkeplass. Tørkeplassen ute må ikke brukes på søn- og helligdager, 1. og 17. mai. Tøy må heller ikke henges opp eller bankes ute etter kl. 17.00 før søn- og helligdager og til neste virkedag.

Til

Bruk av vaskeriet er mulig på ukedager fra kl. 08.00 – 20.00 (vask) og – 21.00 (tørk), - lørdager fra 09.00 – 18.00 (vask) og – 19.00 (tørk), men ikke på søndager og helligdager.

Regler og informasjon for bruk vil du finne på oppslag i vaskeriet.

Låser skal merkes med leilighetsnummer. Låser som ikke er merket vil bli fjernet.

Tørking av tøy må bare foregå i egen boligseksjon, tørkerom og på tørkeplass.

Tørkeplassen ute må ikke brukes på ~~søn- og helligdager~~, 1. og 17. mai. Tøy må tas ned ved solnedgang dagen før ~~heller ikke henges opp eller bankes ute etter kl. 17.00 før søn- og helligdager og til neste virkedag~~.

Begrunnelse

Endret tekst for å reflektere verden slik den er i dag. I hovedsak endret til lov å henge opp klær på søndager.

Forslag 5 – punktet fasadeendringer

Fra

Flaggstenger, skilt, markiser, persiener, antenner og andre innretninger som påvirker fasaden, kan bare settes opp etter at styret har gitt skriftlig tillatelse. Slikt skriftlig samtykke kreves også når slike innretninger er montert på terrassen og vil være synlige. Montering av varmepumpe er ikke tillatt uten etter søknad til styret. Det er utarbeidet egne retningslinjer for montering og vedlikehold og disse anses som en del av husordensreglene.



Til

Flaggstenger, skilt, markiser, persienner, antenner og andre innretninger som påvirker fasaden, kan bare settes opp etter at styret har gitt skriftlig tillatelse. Slikt skriftlig samtykke kreves også når slike innretninger er montert på terrassen og vil være synlige.

~~Montering av varmepumpe er ikke tillatt uten etter søknad til styret. Det er utarbeidet egne retningslinjer for montering og vedlikehold av varmepumper lenger ned i dette dokumentet.~~

Begrunnelse

Justert tekst, da reglene for varmepumpe i det siste forslaget endres fra vedlegg til eget punkt i husordensreglene.

Forslag 6 – punktet kontroll av våtrom

Fra

Seksjonseierne plikter å holde regelmessig kontroll med sluk, avløp o.l. for å sikre fritt Side 5 av 6 avløp og på denne måten å eliminere mulighet for lekkasje. En seksjonseier har skriftlig meldeplikt til styret når det oppdages, eller er grunn til å frykte for lekkasjer. Styret har rett til å beslutte kontroll av avløp og sluk i våtrom. Ved reparasjon, vedlikehold og lignende skal kun benyttes autoriserte håndverkere og de til enhver tid gjeldende våtromsforskrifter skal følges. Brudd på denne bestemmelse kan medføre ansvar overfor sameiet.

Til

~~Seksjonseierne plikter å holde regelmessig kontroll med sluk, avløp o.l. for å sikre fritt avløp og på denne måten å eliminere mulighet for lekkasje.~~

En seksjonseier har skriftlig meldeplikt til styret når det oppdages, eller er grunn til å frykte for lekkasjer.

Styret har rett til å beslutte kontroll av avløp og sluk i våtrom.

Ved reparasjon, vedlikehold og lignende skal kun benyttes autoriserte håndverkere og de til enhver tid gjeldende våtromsforskrifter skal følges. Brudd på denne bestemmelse kan medføre ansvar overfor sameiet.

Begrunnelse

Sletter avsnitt grunnet allerede dekket i seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Forslag 7 – punktet brann

Fra

Primær rømningsvei er trapperom, sekundær er balkongene. Beboer plikter å sette seg inn i branninstruksen som befinner seg i hver oppgang. Alle boenheter skal ha minst 1 røykvarsler og 1 brannslukker av godkjent type. Gjør deg kjent med hvordan brannslukker skal brukes og



kontroller denne hvert kvartal. Kontakt styret ved feil eller spørsmål. Test røykvarslere en gang i måneden, sørg for å skifte batteri. Lagring av brennbart materiale i rømningsvei (trapperom) skal ikke forekomme. Rømningsveiene skal til enhver tid være frie for hinder og brennbare materialer, dette for å sikre beboere en rask og sikker rømning. Styret kan gi dispensasjon for hjelpemidler for funksjonshemmede. Dører til fellesareal skal holdes lukket og låst for å forhindre spredning av brann. Ikke slipp inn uvedkommende. Ikke benytt balkong/veranda som lagringsplass, da dette er en av rømningsveiene. Det er totalforbud mot røyking i kjeller og trappeoppgang. Bruk av åpen flamme er ikke tillatt i kjeller. Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller.

Til

Primær rømningsvei er trapperom, sekundær er balkongene. Beboer plikter å sette seg inn i branninstruksjonen som befinner seg i hver oppgang.

Alle boenheter skal ha minst 1 røykvarslere og 1 brannslukker av godkjent type. Gjør deg kjent med hvordan brannslukker skal brukes og kontroller denne hvert kvartal. Kontakt styret ved feil eller spørsmål.

Test røykvarslere en gang i måneden, sørg for å skifte batteri.

Lagring av brennbart materiale i rømningsvei (trapperom) skal ikke forekomme. Rømningsveiene skal til enhver tid være frie for hinder og brennbare materialer, dette for å sikre beboere en rask og sikker rømning. Styret kan gi dispensasjon for hjelpemidler for funksjonshemmede.

Dører til fellesareal skal holdes lukket og låst for å forhindre spredning av brann. Ikke slipp inn uvedkommende. Ikke benytt balkong/veranda som lagringsplass, da dette er en av rømningsveiene.

Det er totalforbud mot røyking i kjeller og trappeoppgang. Bruk av åpen flamme er ikke tillatt i kjeller.

Maksimalt tillatte mengde brannfarlig gass (som propan) i en boenhet, er 55 liter (2 x 11 kg beholdere) og 10 liter brannfarlig væske (som bensin og rødsprit). *Kilde: Temaveiledning om bruk av farlig stoff del 1 - Forbruksanlegg for flytende og gassformig brensel. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.*

Tilleggsregler for gass og gassprodukter

Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller eller rom under terreng.

Gassbeholdere skal oppbevares stående, luftig og sikres mot å velte.

Følg leverandørens anvisning ved bruk av apparater og utstyr – apparater beregnet for utendørs bruk må aldri brukes innendørs.

Sørg for god ventilasjon ved bruk.

Flyttbare gassovner må ikke brukes i rom der folk sover.

Ved bruk av gassprodukter anbefales det å anskaffe en gassvarslere som plasseres inne ved verandadøren, eller i nærområdet apparatet benyttes hvis innendørs.



Begrunnelse

Detaljert litt mer rundt gass og oppbevaring av slikt.

Forslag 8 – punktet vedlegg, nytt punkt varmepumper

Fra

Tidligere vedlegg 1 om varmepumper. Gjentas ikke her pga. mengden tekst.

Til

14. Varmepumper

Innledning

Bruk av varmepumper kan skape utfordringer for bygning og sameiere. Herunder utseende, vedlikeholdsansvar, avrenning, støy osv. Imidlertid er varmepumper et energiøkonomisk tiltak som gir mindre belastning på strømmettet og bedre inneklima vinter og sommer.

For å balansere nytteverdi mot sjenanse og ulempe vil styret derfor kun tillate bruk av varmepumper etter søknad og føre en restriktiv praksis, hvor hvert enkelt tilfelle vurderes individuelt.

Styret kan treffe vedtak som sikrer at fasaden har et enhetlig preg.

Styret kan treffe vedtak som er forskjellig avhengig av etasje og seksjonens plassering.

Balkongveggene er regnet som fellesareal og styret kan derfor stille vilkår til monteringen.

Styret kan beslutte fjerning av varmepumpe som følge av klage og utredning av denne.

Regler

Varmepumpe monteres på eget ansvar etter søknad til styret.

Varmepumpe skal monteres av fagkyndige personer.

Eventuelt overskuddsvann må kunne ledes vekk uten fare for skade. Oppsamling i egnet balje som tømmes manuelt er eksempel på en forsvarlig løsning, forutsatt at tømning følges opp.

Vannet fra varmepumpen skal ikke ledes ned i verandasluket vinterstid, da det er fare for frostsprengning.

Eier må gi skriftlig forsikring om at anlegget ikke kan skape sjenanse og ulempe for andre ved for eksempel støy.

Varmepumpeeier må gjennomføre tiltak for reduksjon av støy og lavfrekvente vibrasjoner som spres i bygningen. Eksempelvis bruk av fjærdemping, gummidemping eller kombinasjon av disse både under pumpe og i innfesting til vegg. Alternativt også å kasse inn ytterdelen med lyddeppe materiale.



Ved lydproblematikk skal det vurderes om pumpen ikke tillates benyttet i perioden hvor det skal være ro (dvs. ikke benyttes om natten).

Innføring gjennom vegg må utføres slik at branncellekravet ikke brytes (yttervegg er branncellevegg).

Eier har vedlikeholdsansvaret for varmepumpen. Dette innebærer også oppfølging av tiltak som oppfølging av støy og vibrasjonsdemping, da disse har begrenset levealder (eksempelvis blir gummidempere harde med tiden). Nyere pumper vil også kunne være stillere.

Klager

Klage stilles først til varmepumpeeier med kopi styret.

Klager skal være faktabasert og det skal sannsynliggjøres at det ikke er eventuelle andre kilder til støy/vibrasjon i klagen.

Dersom det ikke oppnås enighet mellom klager og varmepumpeeier meddeles dette styret vedlagt beskrivelse av problemet, faktagrunnlaget, løsninger som er forsøkt og resultatet av disse.

Begrunnelse

Flyttet fra vedlegg til eget punkt 14 om varmepumper. Ingen endring av innhold utover å fjerne internnummerering.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 25.03.25

Selskapsnummer: 8178 Selskapsnavn: SAMEIET SKRABBEN 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



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.