



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 266 430
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TRIADEN
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 24.05.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 605 800	2 244 398
Sum inntekter		3 605 800	2 244 398
Kostnader			
Lønnskostnad		196 943	209 419
Annen driftskostnad		2 174 689	3 452 474
Sum kostnader		2 371 632	3 661 894
Driftsresultat		1 234 168	-1 417 496
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 810	9 878
Sum finansinntekter		9 810	9 878
Annen finanskostnad		70 282	34 028
Sum finanskostnader		70 282	34 028
Netto finans		-60 472	-24 150
Ordinært resultat før skattekostnad		1 173 696	-1 441 647
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 173 696	-1 441 647
Årsresultat		1 173 696	-1 441 647
Totalresultat		1 173 696	-1 441 647
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 173 696	-1 441 647
Sum overføringer og disponeringer		1 173 696	-1 441 647



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		80 971	173 983
Sum finansielle anleggsmidler		80 971	173 983
Sum anleggsmidler		80 971	173 983
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		94 560	
Andre fordringer		142 079	340 397
Sum fordringer		236 639	340 397
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		325 496	380 888
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		325 496	380 888
Sum omløpsmidler		562 135	721 285
SUM EIENDELER		643 106	895 268

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		366 194	
Udekket tap			807 502
Sum opptjent egenkapital		366 194	-807 502
Sum egenkapital		366 194	-807 502
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		80 971	1 622 433
Sum annen langsiktig gjeld		80 971	1 622 433
Sum langsiktig gjeld		80 971	1 622 433
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		28	356
Leverandørgjeld		108 821	25 459
Skyldige offentlige avgifter		9 103	6 656
Annen kortsiktig gjeld		77 990	47 866
Sum kortsiktig gjeld		195 941	80 338
Sum gjeld		276 912	1 702 771
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		643 106	895 268



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 357358

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 266 430
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TRIADEN
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Raymond Paulsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 23.03.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 20.04.2023



Organisasjonsnr: 971 266 430
SAMEIET TRIADEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 605 800	2 244 398
Sum inntekter		3 605 800	2 244 398
Kostnader			
Lønnskostnad		196 943	209 419
Annen driftskostnad		2 174 689	3 452 474
Sum kostnader		2 371 632	3 661 894
Driftsresultat		1 234 168	-1 417 496
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 810	9 878
Sum finansinntekter		9 810	9 878
Annen finanskostnad		70 282	34 028
Sum finanskostnader		70 282	34 028
Netto finans		-60 472	-24 150
Ordinært resultat før skattekostnad		1 173 696	-1 441 647
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 173 696	-1 441 647
Årsresultat		1 173 696	-1 441 647
Totalresultat		1 173 696	-1 441 647
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 173 696	-1 441 647
Sum overføringer og disponeringer		1 173 696	-1 441 647



Organisasjonsnr: 971 266 430
SAMEIET TRIADEN

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		80 971	173 983
Sum finansielle anleggsmidler		80 971	173 983
Sum anleggsmidler		80 971	173 983
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		94 560	
Andre fordringer		142 079	340 397
Sum fordringer		236 639	340 397
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		325 496	380 888
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		325 496	380 888
Sum omløpsmidler		562 135	721 285
SUM EIENDELER		643 106	895 268
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		366 194	



Udekket tap		807 502
Sum opptjent egenkapital	366 194	-807 502
Sum egenkapital	366 194	-807 502
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	80 971	1 622 433
Sum annen langsiktig gjeld	80 971	1 622 433
Sum langsiktig gjeld	80 971	1 622 433
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	28	356
Leverandørgjeld	108 821	25 459
Skyldige offentlige avgifter	9 103	6 656
Annen kortsiktig gjeld	77 990	47 866
Sum kortsiktig gjeld	195 941	80 338
Sum gjeld	276 912	1 702 771
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	643 106	895 268



Organisasjonsnr: 971 266 430
SAMEIET TRIADEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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

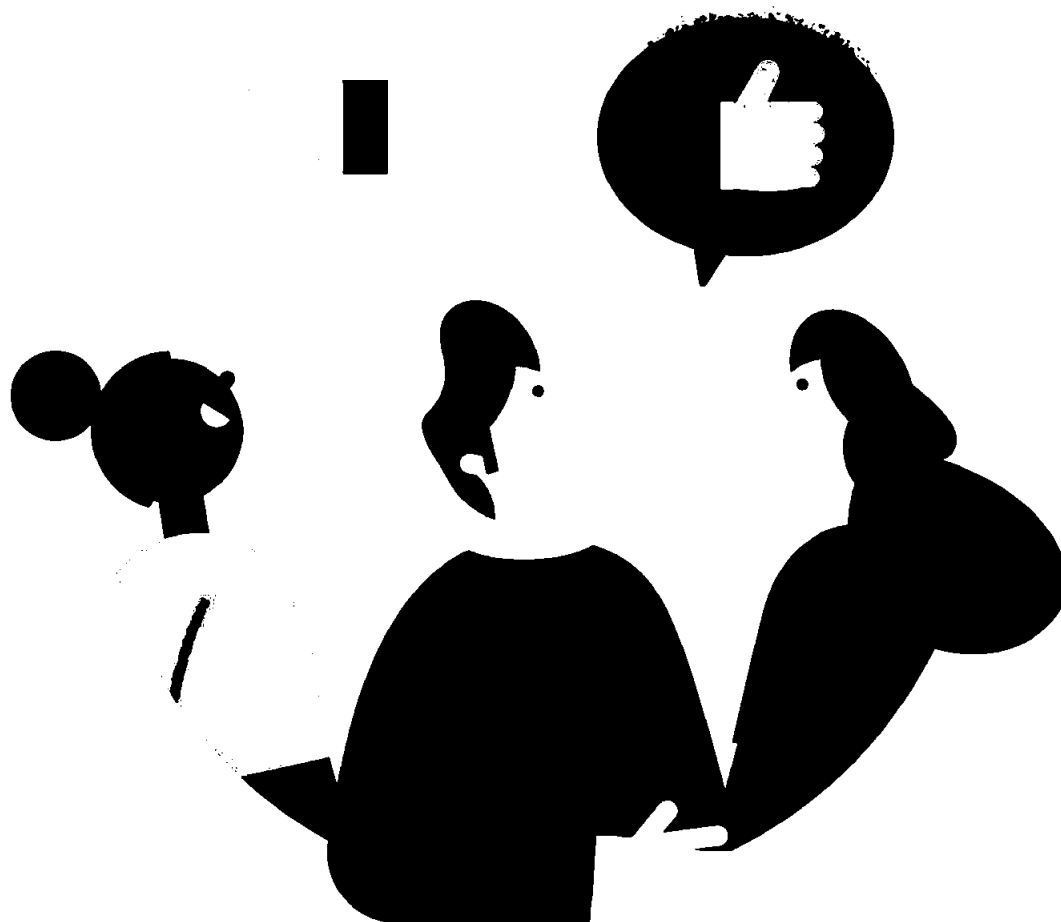
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2023

5683 Triaden Sameie





Til seksjonseierne i Triaden Sameie

**Velkommen til årsmøte, torsdag 23. mars 2023 kl. 18:00 på Liv og Røre Triaden.
Etter at Årsmøtet er avsluttet, avholdes Beboermøte.
Adresse: Gamleveien 88, 1461 Lørenskog - 2. etasje - Triaden Lørenskog Storsenter.**

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Triaden Sameie det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. boligseksjon, til sammen 70 stemmer, mens samleseksjon næring stemmer for 83/153.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

Ordinært årsmøte i Triaden Sameie
avholdes torsdag 23. mars 2023 kl. kl. 18:00 på Liv og Røre Triaden.

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Utvikling av Skårerløkka/Triaden
- B) Fradeling av parkeringskjeller, idrettshall, parkdekke og L-tomt
- C) Restareal
- D) Oppdatering av generalfullmakt til Thongård AS i forbindelse med fradeling og/eller arealoverføring av idrettshall, L-tomt og restareal

Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 1 styremedlem for 2 år
- C) Valg av valgkomité

Oslo, 21.02.2023
Styret i Triaden Sameie

Viggo Solstad/s/ Elisabeth Febjør/s/ Eystein Henriksen/s/ Astri Sandnes Neset/s/
Jørgen Lund Solvei/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Viggo Solstad	Isak H.Wiiks Gate 3
Styremedlem	Elisabeth Føbjør	Pilestredet Park 23
Styremedlem	Eystein Henriksen	Nygårdvegen 58 A
Styremedlem	Astri Sandnes Neset	Isak H.Wiiks Gate 3
Styremedlem	Jørgen Lund Solvei	Kirkegt 20
Varamedlem	Liv-Hilde Berge	Johan Svendsens Vei 16
Varamedlem	Karl Johnny Borge	Finstadlia 187
Varamedlem	Farman Halidy	Prost Stabels Vei 450
Varamedlem	Nina Marie Torp	Isak H.Wiiks Gate 9
Varamedlem	Inger Lise Ulven	Isak H.Wiiks Gate 9

Valgkomiteen

Solveig Hoppe	Isak H.Wiiks Gate 9
Heidi Sofiedahl	Isak H.Wiiks Gate 9

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.

Generelle opplysninger om Triaden Sameie

Sameiet består av 71 seksjoner.

Triaden Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971266430, og ligger i LØRENSKOG kommune.

Gårds- og bruksnummer:

101 88

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

Triaden Sameie har ingen faste ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Årsrapport 2022 - Orientering om sameiets drift.

Årlig sameiermøte og beboermøte:

Det årlige sameiermøtet ble avholdt tirsdag 26. april 2022 i senterkontoret på Triaden. I etterkant av sameiermøtet ble det avviklet et beboermøte, hvor det var adgang for alle beboere som var møtt opp å komme med spørsmål.

Styremøter:

I 2022 har styret avholdt styremøter hhv 30. mai, 8. august og 21. november. I 2023 har styret avholdt styremøte 21. februar ifm med behandling / godkjenning av saker til årsmøte 2023.

Videresalg av seksjoner

Seksjon nr.	Tidligere eier	Ny eier	Pris	Mnd.
30	Thomas E, Knudsen	Majida Elbich	Ikke oppgitt	23.06.22
13	Liv Sandvik	Vannskade og vedlikeholdspesialisten	4 500 000	01.10.22
67	Ahmad Mohammad Bashir	Thomas Embretsen Merete A. Embretsen	3 650 000	01.12.22
08	Inger Tvester	Valentina Selmani	4 150 000	25.09.22
04	A. Zymberi M. Hysen	Mart Dag og Beyza Nur Dag	4 150 000	09.07.22
45	Simen L. Kjellevold	M. Sajjad. M Mansoor	3 390 000	01.09.22
05	Eli N. Uthuslien, Vidar Uthuslien	Are Guttelvik	3 675 000	03.12.22

Utleie av seksjoner:

Av en boligmasse på 70 seksjoner var i alt 37 seksjoner utleid siste driftsår. Av disse var 16 seksjoner utleid fra Olav Thon gruppen (OTG), 4 seksjoner fra Lørenskog kommune og 17 seksjoner var privatutleid.

Dugnad og andre velferdstiltak:

Noen av beboerne er flinke til å stelle med blomster og gjøre det hyggelig i oppgangene. Det er veldig positivt at beboere engasjerer seg for at vi skal ha tiltalende og pene fellesområder. En stor takk til de som gjør dette.

Heller ikke i år ble det innkalt til ordinær dugnad. Styret valgte isteden for å spørre vaktmester og de andre i styret (Boligdelen) om fjerning av saker fra fellesrommene, som skulle skrotes. Container, hvor beboerne kunne kaste ting ble bestilt til slutten av juni 2022.



Bomiljø og trivsel, jfr. husordensreglene:

Alle tiltak som er gjennomført er ment å virke til det beste for bomiljøet. Forholdet mellom beboerne har vært bra det siste året. Noe støy fra enkelte leiligheter, konflikt og forsøpling har allikevel forekommet. Alle beboere, det være seg seksjonseiere eller leietakere, bes om å vise hensyn og respekt for sine naboer. På den måten får vi et godt bomiljø. Det store flertallet viser hensyn og følger husordensreglene. Det er stort sett følgende punkter i husordensreglene det syndes mot:

Renhold i felles innganger

I flere av fellesgangene er renholdet mangelfullt og dette skyldes at enkelte beboere unnlater å vaske. Alle beboere med felles inngangsparti skal vaske gangen etter tur. Det er de berørte beboernes ansvar å sette opp vaskeliste og å følge den. Det er også mangelfull snømåking utenfor fellesinngangene! Det er den enkelte seksjonseier/leietaker som også er ansvarlig for snømåking utenfor fellesinngangen, jf Husordensregelen pkt 4.4. Minner om at Husordensreglene er en del av vedtektene.

Til syvende og sist, er det seksjonseier som er ansvarlig for at det blir vasket og måket snø i /utenfor det enkelte inngangsparti.

Dyrehold

Under henvisning til Vedtektene for Sameiet Triaden, § 5, 2. ledd, står følgende: «*Det er ikke tillatt med dyrehold. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner tale for det.*».

Når du skal flytte inn i ett sameiet, eller bor der, gjør du klokt i å sjekke vedtektene og ordensreglene før du skaffer deg dyr. Hovedregelen er slik at sameiet kan ha forbud mot dyr. Vi vil understreke at det er seksjonseier som er ansvarlig for at det ved salg og ved evt utleie, opplyser særskilt om denne paragrafen.

Det er styret i Sameiet som skal motta og behandle søknad fra en seksjonseier/leietaker som ønsker å holde dyr. Søknaden skal være skriftlig og søker må begrunne hvorfor det er «gode grunner» til dyrehold i dette tilfellet.

Styret har gjennomført en kartlegging av dyreholdet her i Sameiet.

Fortsatt blir det oppdaget markeringer og/eller ekskrementer fra hunder i våre fellesarealer, det være seg i garasjen, i heisene, i gangene og på gateplan. Styret vil igjen minne om ansvaret det er å ha hund i ett bofellesskap. De som har hund SKAL påse at hunden kommer seg helt ut av bygningen før de får lov å gjøre fra seg!!!! Det er heller IKKE tillatt å la hunden gjøre fra seg utenfor inngangspartiene eller innenfor Senterets område! Vi viser til Husordensreglene pkt 4.3 Dyrehold.

Søppelhåndtering

Plassering av de nedgravde søppel-/papirbrønnene, gjør at de også benyttes av personer som ikke har tilknytning til sameiet. Det er observert personer fra nærliggende borettslag som jevnlig setter store avfallssekker utenfor dunkene våre. Styret har jobbet en del med dette, uten at vi har greid å stoppe det. Vi jobber videre med saken i 2023.

De fleste av Sameiets beboere er flinke til å håndtere avfallet. Det er imidlertid noen som ikke følger opp. Pappesker skal brettes sammen og kastes i containere for papp og papir, ikke henses på bakken utenfor containerne. Styret er innforstått med at personer som ikke tilhører vårt sameie, setter poser med søppel utenfor våre søppel-/papirdunker. Vi vurderer å sette opp skilter.

Noen beboere setter også fra seg spesialavfall, som maling, elektrisk utstyr, glass og andre større ting, som ikke går i søppelbrønnene. Slikt avfall skal leveres på gjenvinningsstasjon.

Merking av postkasser

Resultatet av styrets arbeid med opprydding av merkingen av postkassene er godt synlig. Inngangspartiene ble mye penere. Slik vil vi ha det. Styret vil følge opp dette videre fremover. Det tillates ikke klistrelapper, tusj, overstrykinger eller lignende på postkassene. Ved endringer av navn, kan skilt kjøpes hos Snapp Service i plan 1 på Triaden senter.

Utført vedlikehold på bygninger i perioden

Det er utført følgende arbeid/vedlikehold:

- Seksjon nr 18 - Satt inn ny terrassedør, seksjon nr 29 – ny skrådør med vindu, seksjon nr. 68 -skiftet vinduer soverom og stue, seksjon nr. 70 - skiftet vinduer stue og kjøkken.
- Er montert ny ALU-inngangsdør – nr 3 (tidligere oppg B) – levert av Hørman.
- De gamle lampene i alle fellesinnganger er skiftet ut med nye lamper med ledpærer.
- De gamle lysstoffrørene i oppgangen i nr 3 og 9 (tidligere oppg B og C) er skiftet ut med nye med ledlysstoffrør.
- Har inngått ny heisavtale med Motum AS (samme leverandør som Næringsdelen bruker).
- Styret har skiftet strømleverandør til alle målepunktene våres. Ny leverandør er Fjordkraft.
- Kartlagt nøkkelbrikker som er aktive.
- Avtale med Næringsdelen om rensing av sluk er inngått. Næringsdelen skal rense alle sluk på gangarealet og terrassene to ganger i året mot en godtgjørelse.

Styret vil imidlertid nevne at OTG har utarbeidet ordensregler for Garasjeanlegget. Disse er publisert på Vibbo.

Gangareal

Arbeidet ble utført av Østfold stein og hage. Arbeidet som er utført er meget klanderverdig. Både når det gjelder pris og utførelse. Hellene vipper fortsatt og de ligger heller ikke plant. Styret valgte derfor å gå for reklamasjon. Etter flere møter med ansvarshavende for firmaet som utførte arbeidet, har vi kontraktfestet og blitt enige om følgende: I løpet av april 2023 skal hele jobben gjøres på nytt uten omkostninger for sameiet. Underlaget hellene hviler på skal blant annet skiftes ut til et mer egnet materiale.

**Generell informasjon:**

Røyklukene i nr 3 og 9 (tidligere oppg B og C) - Overføring av eierskap.

Sameiet har oppgradert røyklukene over heishusene. Eierskapet til røyklukene er overført til Næringsdelen. Næringsdelen vil dermed overta driften og vedlikeholdet.

HMS

Sameiet følger reglene for HMS og det blir utført daglige og ukentlige kontroller av fellesarealene for evt. vannskader og med brannsikkerheten spesielt.

Informasjonsplattform

Styret bruker Vibbo som informasjonsplattform. Viktig at alle seksjonseiere er koblet på/kobler seg på, slik at alle får informasjonen styret legger ut.

Sluttbefaring med Næringsdelen.

I forbindelse med utvidelse av senteret, har også Boligdelen blitt berørt. Som følge av dette, har vi utført befaringer hvor det er avdekket feil, mangler, ødeleggelser som skal utbedres. Noe er blitt utbedret, men noe gjenstår. Det som gjenstår vil bli utbedret i 2023. Dette er kostnader som skal dekkes av Næringsdelen / STØ (utbygger/entreprenør).

Planer 2023:

Bygningsmasse samt teknisk anlegg i Sameiet er nå for det meste oppgradert. Det er likevel ting som må sees på i 2023:

- Utskifting av vinduer, inngangsdører og terrassedører.
- Utskifting av gamle utelamper på gangarealet til nye m/ledlysepærer.
- Inngå serviceavtale med Strømbergs-plast (eier av Molok (mat-/resteavfall og papirdunker)). I skrivende stund kan opplyses at serviceavtale er inngått.
- Oppgradering av inngangspartiet i nr 3 (oppg B).
- Oppmaling / pussing av tak over inngangspartiene til seksjonene.
- Nytt nøkkelbrikkesystem.

Budsjettet for 2023 er budsjettetert nøkternt. Styret vil som følge av dette, planlegge og prioritere nøye.

Vi ber om at den enkelte seksjonseier/leietaker opptre på en måte som gjør at vi kan unngå å bli påført ekstra utgifter (hærverk, ødeleggelser, forsøpling osv).

Viktig at vi tar vare på boområdet vårt☺.

Styrets ansvar:

Styret i Sameiet Triaden har etter loven, ansvar på vegne av Sameiet til å gjennomføre de tiltak som følger direkte av Eierseksjonsloven eller annen lovgivning som Sameiet er underlagt.

**Vaktmestertjenester:**

Vaktmesterarbeider utføres av Udo Hoppe. For utføring av vaktmesterarbeider og kontrolloppgaver for HMS mottar Hoppe kr. 250 pr. time.

Vaktmester Udo Hoppe bor i seksjon nr. 18 og han ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i sameiet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmester sjekker rømningsveier ukentlig, kontrollerer at felles brannalarmer fungerer og bytter batterier ved behov og minst årlig. Kontroll av toveis kommunikasjonsanlegg i heisene kontrolleres hvert kvartal. Videre er vaktmesters oppgave å skifte lyspærer i gateplan, i trappeganger og andre felles arealer. Kjeller- og sykkelboder sjekkes ukentlig. Vaktmester måker snø på gateplan.

Vær oppmerksom på at tjenester som bestilles av seksjonseier og som er utover vaktmester sin kontrakt med sameiet, må dekkes av seksjonseier selv.

Renholder:

Som ny rengjøringsassistent er tilsatt Ewa Sztaba Jedrusik. For utføring av rengjøringsarbeid og vask av kluter/mopper, mottar Jedrusik kr 250 pr time. Det er styret som sørger for innkjøp av rengjøringsmiddel. Styret har også anskaffet rengjøringstralle. Astri Sandnes Neset ble valgt inn som styremedlem på årsmøtet i april 2022.

I perioden 1. mai- 31. august 2022, frem til ny renholdsassistent ble tilsatt, har Neset fått utbetalt kr 13 850 i lønn (brutto) for utført renhold.



Utført arbeider gjennom årene

2022	Inngangsparti	Skiftet Inngangsdør oppgang B Skiftet vinduer og terrassedør i 6 leiligheter
2017	Ytre vedlikehold	Videreføring av arbeidene som startet i 2016. I tillegg til ytre vedlikehold er vinduskarmer i heishusene malt. Heisdører og heishusskrog er malt. Gelendere i heishusene er malt. Avfallsrommene er pusset opp.
2016	Ytre vedlikehold	Arbeidet blir utført av Hurdal Malerservice. Maling av vinduer og karmer, maling av terrassevegger i tre på leiligheter som vender ut mot taket til senteret, maling av terrassedører og dører for øvrig. Vinduer og dører/terrassedører som trenger å skiftes ut blir skiftet. Tetningslister i inngangsdører og en del terrassedører skiftes. Noen inngangs- og terrassedører må justres. Blikkeslag høytrykkspyle, vaskes og males. Arbeidet fortsetter i 2017.
2015	Heis	Maskinmessig oppgradering av begge heisene. Vaiere og andre maskindeler ble skiftet ut. Dette ble gjort etter pålegg fra Norsk heiskontrol
2015	Vifter	Utskifting av vifter i bodrommene, installering av vifter i sykkelbod oppgang B samt i rom bak sykkelboden.
2015	Kontor	Nytt gulv er lagt. Vegger, vinduer og dør er malt.
2014	Ytre veggplater	Veggplater tatt ned, nye spikerslag montert. Platene satt på plass igjen.
2014	Heis	Heis oppgang B renovert.
2014	Avfallsrom	Lys utenfor avfallsrom oppgang C montert
2013	Heis	Rehab heis oppgang C
2013	Avfallsrom	Montert tak over inngangsparti til avfallsrom oppgang C
2011	Postkasser	Nye postkasser montert
2011	Heishusene	Oppgang B og C ble malt av Malercompagniet Oslo AS
2007	Ytre vedlikehold	Ytre vedlikehold med bl.a. maling av treverk og lister rundt vinduer, inngangsdører, etc.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak innbetalinger fra seksjonseierne, i forbindelse med innfrielse av lån i henhold til årsmøtevedtak fra 2022.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak høyere kostnader til drift og vedlikehold, samt at det tidligere styre ikke har budsjettet med kostander garasjer i budsjettet for 2022.

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var **kr 366 194**.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Triaden Sameie.

Lån

Triaden Sameie har lån i OBOS Banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2023.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Triaden

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Triaden.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 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



BDO

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

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: UHQ7B-EBYW-0816M-K07KK-DF4GN-J7DC3



SAMEIET TRIADEN
ORG.NR. 971 266 430, KUNDENR. 5683

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 269 751	1 979 123	2 422 000	2 412 000
Andre inntekter	3	1 336 049	265 275	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 605 800	2 244 398	2 422 000	2 412 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-96 943	-99 419	-92 500	-112 000
Styrehonorar	5	-100 000	-110 000	-110 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-17 106	-13 035	-17 000	-17 000
Andre honorarer		-8 000	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-124 175	-120 675	-122 000	-129 000
Konsulenthonorar	7	-32 540	-285 778	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-844 746	-1 883 201	-420 000	-538 000
Forsikringer		-185 842	-151 592	-160 000	-204 000
Kommunale avgifter	9	-334 379	-425 925	-500 000	-590 000
Garasjer	10	-148 117	-86 592	0	-150 000
Energi/fyring		-43 913	-74 035	-100 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-404 505	-381 006	-385 000	-440 000
Andre driftskostnader	11	-31 366	-30 637	-72 000	-30 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 371 632	-3 661 894	-1 993 500	-2 395 000
DRIFTSRESULTAT		1 234 168	-1 417 496	428 500	17 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	9 810	9 878	0	0
Finanskostnader	13	-70 282	-34 028	-58 000	-2 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-60 472	-24 150	-58 000	-2 000
ÅRSRESULTAT		1 173 696	-1 441 647	370 500	15 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		366 194	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-634 145		
Udekket tap		0	-807 502		
Reduksjon udekket tap		807 502	0		

**BALANSE**

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Langsiktige fordringer	14	80 971	173 983
SUM ANLEGGSMIDLER		80 971	173 983
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		18 826	2 696
Kundefordringer		94 560	0
Forskuddsbetalte kostnader		116 700	97 066
Andre kortsiktige fordringer	15	6 553	240 635
Driftskonto OBOS-banken		100 377	159 046
Skattetrekkkonto OBOS-banken		5 515	4 062
Sparekonto OBOS-banken		219 604	217 780
SUM OMLØPSMIDLER		562 135	721 285
SUM EIENDELER		643 106	895 268
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		366 194	0
Udekket tap		0	-807 502
SUM EGENKAPITAL		366 194	-807 502
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	80 971	1 622 433
SUM LANGSIKTIG GJELD		80 971	1 622 433
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 556	31 395
Leverandørgjeld		108 821	25 459
Skyldige offentlige avgifter	17	9 103	6 656
Påløpte renter		28	356
Annen kortsiktig gjeld	18	61 434	16 471
SUM KORTSIKTIG GJELD		195 941	80 338
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		643 106	895 268

Pantstillelse 0 0

Garantiansvar

Lørenskog, 21.02.2023

Styret i Sameiet Triaden

Viggo Solstad/s/

Elisabeth Febjør/s/

Eystein Henriksen/s/

Astri Sandnes Neset/s/

Jørgen Lund Solvei/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.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 184 852
Forretningslokale	135 116
Lån	99 340
Avregning felleskostander 2007	2 400
Avregnet næring 2022	-52 617
Avregnet lån	-99 340
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 269 751

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Regnskapskorrigeringer	3
Ekstraordinær innkreving for nedbetaling av lån	1 336 046
SUM ANDRE INNTEKTER	1 336 049

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-63 500
Påløpte feriepenger	-7 432
Arbeidsgiveravgift	-25 229
Yrkesskadeforsikring	-782
SUM PERSONALKOSTNADER	-96 943

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 17 106.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-32 540
SUM KONSULENTHONORAR	-32 540

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-485 008
Drift/vedlikehold VVS	-93 738
Drift/vedlikehold elektro	-90 257
Drift/vedlikehold heisanlegg	-52 868
Drift/vedlikehold brannsikring	-99 375
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 500
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-844 746



NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Renovasjonsavgift	-299 748
Kommunale avgifter	-34 631
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-334 379

NOTE: 10

GARASJER

Diverse kostnader	-148 117
SUM GARASJER	-148 117

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-5 979
Verktøy og redskaper	-3 289
Lyspærer og sikringer	-674
Andre fremmede tjenester	-878
Trykksaker	-346
Møter, kurs, oppdateringer mv.	35
Andre kontorkostnader	-5 526
Telefon, annet	-8 869
Porto	-1 480
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-1 124
Bank- og kortgebyr	-3 237
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-31 366

NOTE: 12

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	857
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 824
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	275
Andre renteinntekter	6 854
SUM FINANSINTEKTER	9 810

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-70 282
SUM FINANSKOSTNADER	-70 282

NOTE: 14

LANGSIKTIGE FORDRINGER

OBOS-banken	80 971
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	80 971



NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Finansavregning	6 553
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 553

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2021	-1 500 000
Nedbetalt tidligere	51 550
Nedbetalt i år	1 448 450

0

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2013	-1 230 669
Nedbetalt tidligere	1 056 686
Nedbetalt i år	93 012

-80 971

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-80 971
------------------------------------	----------------

NOTE: 17

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-5 515
Skyldig arbeidsgiveravgift	-3 588

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-9 103
---	---------------

NOTE: 18

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-7 432
Avregnet næring 2022	-52 617
Fakturagebyr	-1 175
Gebyrer	-210

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-61 434
-----------------------------------	----------------



INNKOMNE FORSLAG

1. Utvikling av Skårerløkka/Triaden – Sak A)

1.1 Orienteringssak: Informasjon om status og bakgrunn for behov for nye vedtak

Siden forrige årsmøte har Thongård AS («Thongård») sammen med Deloitte Advokatfirma AS («Deloitte») jobbet videre med utviklingen av Skårerløkka/Triaden i tråd med de tidligere skisserte planer som har blitt vedtatt av sameiet flere ganger. Til tross for tidligere vedtak i sameiet har kommunen etterlyst ytterligere presiseringer knyttet til sameiets beslutninger, og dette har ført til at saksbehandlingen i kommunen har stoppet opp. Bakgrunnen for kommunens etterlysning er at de ønsker å forsikre seg om at alle seksjonseiernes rettigheter ivaretas på tilstrekkelig vis.

Forslag til vedtak

Årsmøtet tar saken til etterretning.

Styrets kommentar

Styret er kjent med utfordringene som har vært med kommunen i forbindelse med fradelingssakene og har også forsøkt å bidra slik at nye vedtak i årsmøte ikke skulle være nødvendig.

1.2 Fradeling av parkeringskjeller, idrettshall, parkdekke og L-tomt – Sak B)

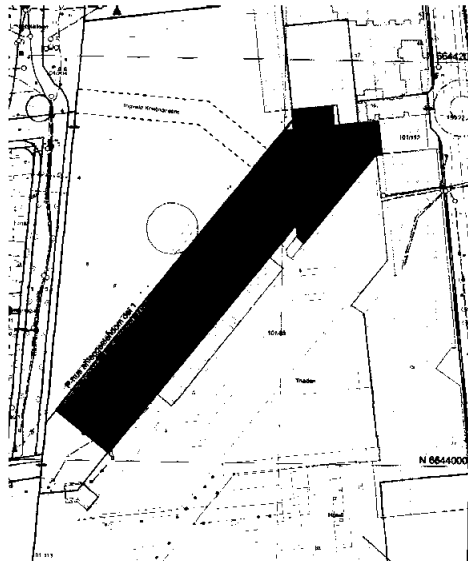
For å komme videre med saksbehandlingen i kommunen, er det ønskelig at årsmøtet nok en gang fatter vedtak om fradeling, overskjøting mv. til Thongård av de aktuelle arealene. Det er tre saker som er sendt kommunen, og samtlige av disse gjelder arealer som har vært behandlet i årsmøter tidligere, nemlig areal som ligger der den gamle parkeringskjelleren lå. Dette arealet er det vedtatt at skal fradeles og overskjøtes til Thongård eller den/dem Thongård peker på.

Følgende søknader har blitt sendt til kommunen, men blitt avvist av kommunen eller Kartverket:

1) Fradeling av anleggseiendom – parkeringskjeller (kommunens ref.: 21/7186)

- Kartverket har avvist søknad om fradeling fordi det ikke fremkommer av Brønnøysundregistrene at de som signerte generalfullmakten på vegne av Sameiet Triaden fra 2022 var styremedlemmer og signaturberettiget på tidspunktet de signerte. Dette skyldes at signaturbestemmelsene for Sameiet Triaden ikke ble oppdatert i Brønnøysundregistrene på riktig tidspunkt.
- Deloitte har innhentet en erklæring fra Brønnøysundregistrene som viser at de som signerte fullmakten hadde signatur på det aktuelle tidspunktet sammen med gjeldende vedtekter. Kartverket har imidlertid ikke godtatt dette da de utelukkende forholder seg til det som er registrert i Brønnøysundregistrene.

Parkeringskjelleren under bakken er tenkt fradelt slik den er markert i lilla på kartutsnittet (illustrasjon 1) nedenfor:



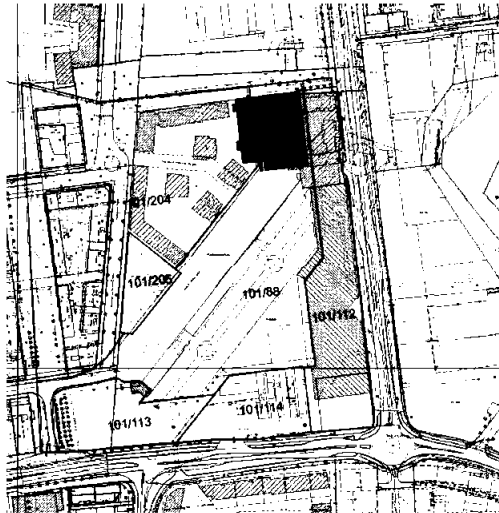
Illustrasjon 1 - Parkeringskjeller

Parkeringskjelleren skal etter fradeling overføres til Thongård AS, og parkeringsrettigheter sikres via tinglyste erklæringer.

2) Fradeling av anleggseiendom – idrettshall/flerbrukshall (kommunens ref.: 22/5704)

- Kommunen har avvist søknad om fradeling av anleggseiendom med formål idrettshall/flerbrukshall («idrettshallen») med henvisning til to forhold:
 - a) Manglende tillatelse til å rekvirere oppmåling for Thongård AS
 - Kommunen mener at generalfullmakten fra sameiet, det tilhørende kartet og protokoller fra forutgående årsmøter ikke er tilstrekkelig dekkende til å også omfatte idrettshallen. Vi oppfatter at begrunnelsen for kommunens tilbakemelding utelukkende knytter seg til at ordet «idrettshall» eller lignende ikke er benyttet i saksfremlegg på tidligere generalforsamlinger.
 - Styret har sendt en bekreftelse til kommunen på at sameiet er innforstått med planene på Skårerløkka/Triaden og at idrettshallen er del av tidligere saksfremlegg og vedtak. Kommunen har imidlertid ikke akseptert dette og avvist saken.
 - b) Mangler ved fullmakten etter tilbakemelding fra Kartverket
 - Tilsvarende som punkt 1).

Idrettshallen er tenkt fradelt slik den er markert i rødt på kartutsnittet (illustrasjon 2) nedenfor:



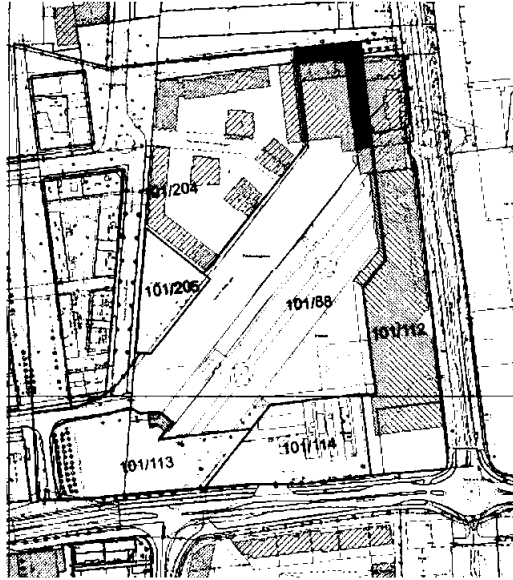
Illustrasjon 2 - Idrettshall

Idrettshallen skal etter fradeling overføres til Thongård AS, og senere leies ut til kommunen.

3) Fradeling av grunneiendommer – L-tomt (areal rundt idrettshallen) og parkdekke (kommunens ref.: 22/5428)

- På samme måte som for idrettshallen har kommunen avvist søknad om fradeling av L-tomt med formål bolig med henvisning til mangelfull fullmakt ettersom heller ikke «L-tomt» er nevnt eksplisitt i saksfremlegg på tidligere generalforsamlinger.

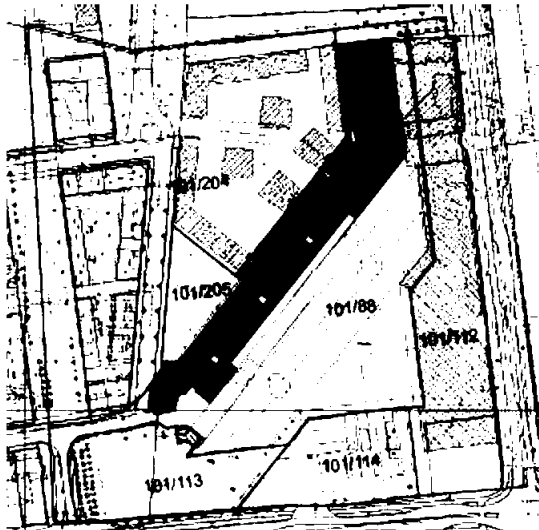
L-tomten er tenkt fradelt slik den er markert i rødt på kartutsnitt (illustrasjon 3) nedenfor:



Illustrasjon 3 – L-tomt

L-tomten skal senere deles opp ytterligere, hvorav den delen av L-tomten som ligger nærmest Skårertråkket skal overføres til kommunen, og den andre delen skal overføres til Thongård AS sin eiendom gnr./bnr. 101/112 Thongård AS.

Parkdekket er tenkt fradelt slik den er markert i rødt på kartutsnitt (illustrasjon 4) nedenfor:



Illustrasjon 4 – Parkdekket

Parkdekket skal etter fradeling overføres til Thongård AS, Sameiet 1 Skårerløkka, og Sameiet 2 Skårerløkka og være tilgjengelig for allmennheten.

På bakgrunn av ovennevnte ber Thongård årsmøtet vedta fradeling av de ovennevnte arealer.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar fradeling, oppmåling og overskjøting av anleggseiendom parkeringskjeller, anleggseiendom idrettshall, grunneiendom parkdekke og grunneiendom L-tomt.

Styrets innstilling

Styret har hatt god dialog med Thongård og Deloitte. Samtlige av fradelingssakene er kjent for styret, og de omfatter kun arealer som det er vedtatt i årsmøte at skal fradeles og overskjøtes fra sameiet.

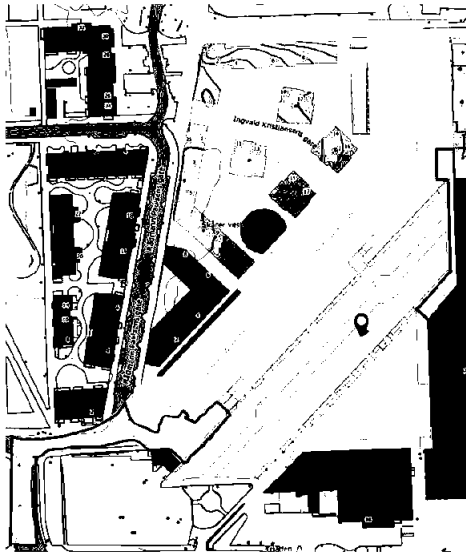
Syret anbefaler at årsmøtet vedtar forslaget.

Vedtak

1.3 Restareal – Sak C)

Etter fradeling av de ovennevnte arealene, vil det ligge igjen noen restarealer på sameiets eiendom. For å sikre enklere håndtering av disse arealene når de skal overføres til Thongård eller kommunen som del av offentlig infrastruktur, er det ønskelig at sameiet fatter vedtak om dette samtidig for å slippe ytterligere runder med vedtak på senere årsmøter.

Det aktuelle restarealet som er markert på kartutsnitt (illustrasjon 5) nedenfor i svart omriss:



Illustrasjon 5 - Restareal

Restarealet skal etter fradeling overføres til Thongård AS eller kommunen som del av offentlig infrastruktur.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at arealet markert på illustrasjon 5 fradeles til en eller flere separate eiendommer som overføres til Thongård AS eller kommunen, eventuelt overføres til Thongård AS eller kommunen ved arealoverføring.

Vedtaket omfatter også fradeling og/eller arealoverføring av deler av arealet.

Styrets innstilling

Styret har hatt god dialog med Thongård og Deloitte, og anbefaler at årsmøtet vedtar forslaget.

1.4 Oppdatering av generalfullmakt til Thongård AS i forbindelse med fradeling og/eller arealoverføring av idrettshall, L-tomt og restareal – Sak D)

I henhold til redegjørelse i punkt 1.1 og 1.2 samt tilbakemelding fra kommunen, ber Thongård om at sameiet oppdaterer tidligere generalfullmakt til Thongård AS slik at denne eksplisitt presiseres til å omfatte

- anleggseiendom med formål parkering (planlagt nytt gnr. 101 bnr. 211),
- anleggseiendom med formål idrettshall,
- grunneiendom «L-tomt» med formål bolig,
- grunneiendom «parkdekke», og
- restareal tilgrensende gnr. 101 bnr. 112 samt rest-/veiareal fra sameiets bygningsmasse og parkdekke og ut mot Gamleveien,

i tillegg til tidligere fullmakter sameiet har gitt til Thongård AS i forbindelse med utviklingen av området.

En presisering av generalfullmakten til også å omfatte de ovennevnte arealer vil ikke medføre noen realitetsendring for seksjonseierne sammenlignet med situasjonen per nå, eller hva som har blitt informert om på tidligere årsmøter. Oppdatering av fullmakten vil sikre smidig gjennomføring av eksisterende enighet og spare styret for merarbeid.

Utkast til oppdatert generalfullmakt følger med herværende innkalling til gjennomgåelse før møtet (vedlegg 1). Det foreslås at sameiet vedtar å gi styret fullmakt til å signere på denne generalfullmakten. Signaturene vil da også være i tråd med signaturrett for sameiet registrert i Brønnøysundregistrene, ref. Kartverkets bemerkning om dette.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret kan signere fullmakt vedlagt som vedlegg 1 til innkallingen.

Styrets innstilling

Utkastet til ny generalfullmakt er tilsvarende som generalfullmaktene sameiet tidligere har gitt Thongård AS, men tegningen som viser arealet generalfullmakten omfatter er noe tilpasset slik at også areal i sak 1.3 er inkludert. Styret har hatt god dialog med Thongård og Deloitte, og anbefaler at årsmøtet vedtar forslaget.

Dersom årsmøtet ikke stemmer for sak [1.3] slik den er fremstilt her, innstiller styret på at det likevel kan signere på en fullmakt som ikke omfatter restarealet, eller kun deler av det.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6656558. 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.



GENERALFULLMAKT

Undertegnede styre i Sameiet Triaden (org. nr.: 971 266 430) («**Sameiet**»), hjemmelshaver til gnr. 101, bnr. 88, fellesareal som illustrert innenfor svart omriss i vedlegg 1, i Lørenskog kommune («**Eiendommen**»), gir med dette Thongård AS (org. nr.: 917 307 318) fullmakt til å handle rettslig og faktisk som eier over Eiendommen i forbindelse med alle rettslige prosesser knyttet til fradeling, overføring og overskjøting av Eiendommen. Eiendommen omfatter blant annet følgende areal: grunneiendom «parkdekke», grunneiendom «L-tomt» med formål bolig, anleggseiendom med formål idrettshall, anleggseiendom med formål parkering (planlagt nytt gnr. 101 bnr. 211), restareal tilgrensende gnr. 101 bnr. 112 samt rest-/veiareal fra sameiets bygningsmasse og parkdekke og ut mot Gamleveien.

Styret gir fullmakt i henhold til eierseksjonsloven § 60 første ledd, jf. tinglysningsloven § 13 sjette ledd, samt vedtak i årsmøtet datert 23.03.2023.

Denne fullmakten til Thongård AS eller den Thongård AS bemyndiger, gir full rettslig og faktisk råderett over Eiendommen i forbindelse med overføringen av areal illustrert i vedlegg 1, herunder rett til å foreta delingsforretning, oppmålingsforretning og sammenslåingsforretning, utstede skjøte, forestå overskjøting, foreta og samtykke til pantsettelse, stifte rettigheter og påhefte heftelser, samtykke til tinglysning av dokumenter, seksjonere, reseksjonere, forestå søknader overfor plan- og bygningsetaten og alle andre rettslige og faktiske disposisjoner som krever hjemmelshavers samtykke. Fullmektigen gis dessuten fullmakt til å overskjøte arealet illustrert i vedlegg 1 til seg selv.

Videre gir det fullmakt til å undertegne på alle dokumenter hvor hjemmelshavers samtykke er nødvendig, jf. tinglysningsloven § 13 første ledd.

Denne fullmakten er ugjenkallelig og er tidsbegrenset til 1. desember 2024.

Fullmakten kan transporteres til selskap innad i Thongård-konsernet.

Denne fullmakten erstatter tidligere generalfullmakter datert 19. juni 2020 og 1. januar 2022.

Lørenskog, 23.03.2023

Navn:

Navn:

Jeg bevitner at denne fullmakt er undertegnet i mitt nærvær og at underskriverne er over 18 år. Jeg er Myndig og bosatt i Norge.

Navn:

Navn:

Adresse:

Adresse:



5683 Triaden Sameie

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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