



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 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: 26.03.2025

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, 23.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 971266430

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		3 057 025	2 257 756
Sum inntekter		3 057 025	2 257 756
Kostnader			
Lønnskostnad		186 249	217 222
Annen driftskostnad		2 769 430	2 135 067
Sum kostnader		2 955 679	2 352 289
Driftsresultat		101 346	-94 533
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 730	11 005
Sum finansinntekter		10 730	11 005
Annen finanskostnad			2 974
Sum finanskostnader		0	2 974
Netto finans		10 730	8 031
Resultat før skattekostnad		112 076	-86 502
Årsresultat		112 076	-86 502
Totalresultat		112 076	-86 502
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		112 076	-86 502
Sum overføringer og disponeringer		112 076	-86 502



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		24 606	11 043
Andre fordringer		132 645	123 348
Sum fordringer		157 251	134 391
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		354 559	264 479
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		354 559	264 479
Sum omløpsmidler		511 811	398 869
SUM EIENDELER		511 811	398 869

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		391 768	279 692
Sum opptjent egenkapital		391 768	279 692
Sum egenkapital		391 768	279 692
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner			33 837
Leverandørgjeld		58 467	31 629
Skyldige offentlige avgifter		2 462	5 604
Annen kortsiktig gjeld		59 114	48 107
Sum kortsiktig gjeld		120 043	119 177
Sum gjeld		120 043	119 177
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		511 811	398 869



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 357627

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 26.03.2025

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, 10.04.2025



Organisasjonsnr: 971 266 430
SAMEIET TRIADEN

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 057 025	2 257 756
Sum inntekter		3 057 025	2 257 756
Kostnader			
Lønnskostnad		186 249	217 222
Annen driftskostnad		2 769 430	2 135 067
Sum kostnader		2 955 679	2 352 289
Driftsresultat		101 346	-94 533
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 730	11 005
Sum finansinntekter		10 730	11 005
Annen finanskostnad			2 974
Sum finanskostnader		0	2 974
Netto finans		10 730	8 031
Resultat før skattekostnad		112 076	-86 502
Årsresultat		112 076	-86 502
Totalresultat		112 076	-86 502
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		112 076	-86 502
Sum overføringer og disponeringer		112 076	-86 502



Organisasjonsnr: 971 266 430
SAMEIET TRIADEN

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 24 606 11 043
Andre fordringer 132 645 123 348
Sum fordringer 157 251 134 391

Investeringer
Sum investeringer 0 0

Bankinnskudd, kontanter
og lignende
Bankinnskudd, kontanter
og lignende 354 559 264 479
Sum bankinnskudd,
kontanter og lignende 354 559 264 479

Sum omløpsmidler 511 811 398 869

SUM EIENDELER 511 811 398 869

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital
Innskutt egenkapital
Annen innskutt egenkapital 0 0
Sum innskutt egenkapital 0 0

Opptjent egenkapital
Annen egenkapital 391 768 279 692
Sum opptjent egenkapital 391 768 279 692



Sum egenkapital	391 768	279 692
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		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner		33 837
Leverandørgjeld	58 467	31 629
Skyldige offentlige avgifter	2 462	5 604
Annen kortsiktig gjeld	59 114	48 107
Sum kortsiktig gjeld	120 043	119 177
Sum gjeld	120 043	119 177
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	511 811	398 869



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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5683
SAMEIET TRIADEN



Velkommen til årsmøte i SAMEIET TRIADEN

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

Dato for årsmøtet:

26. mars 2025 kl. 18:00, Idretshallen (Thon Arena på Triaden) - Adresse: Gamleveien 88, 1461 Rasta..

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.

Annen informasjon

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

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. Sak 1 - Endring / korrigerende av Vedtekter for Sameiet Triaden, under Bruksreglementet for fellesarealer i Sameiet Triaden samt garasjeanlegg på gnr 101, bnr 211
8. Revidering av Husordensregler for Boligdelen.
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET TRIADEN



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.

Styrets innstilling
Økonomirådgiver Pernille Olsen.

Forslag til vedtak
Pernille Olsen 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.

Vedlegg

1. Årsberetning 2024 - 5683.pdf

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

- 2. Årsregnskap 2024 - 5683 - Triaden Sameie.pdf
- 3. Årsregnskap - Kommentarer 5683.pdf
- 4. Avdelingsregnskap - 5683.pdf
- 5. Revisjonsberetning 5683 Triaden Sameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.



Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.

Sak 7

Sak 1 - Endring / korrigering av Vedtekter for Sameiet Triaden, under Bruksreglementet for fellesarealer i Sameiet Triaden samt garasjeanlegg på gnr 101, bnr 211

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sak 1 - Endring /korrigering av Vedtekter for Sameiet Triaden, under Bruksreglement for fellesarealer i Sameiet Triaden samt garasjeanlegg på gnr 101 bnr 211.

1. avsnitt: «Nærværende bruksreglement innehold forutsetningerboder, sykkelboder i garasjeanlegg/anleggseiendom gnrbnr, jf sameievedtektenes § 2, 2. og 4. ledd, § 4 og § 8, 2. og 5. ledd.
«

Endres/korrigeres til: Nærværende bruksreglement innehold forutsetningerboder, sykkelboder i garasjeanlegg/anleggseiendom gnr 101, bnr 211 (tinglyst 27. april 2023), jf sameievedtektenes § 2, 2. og 4. ledd, § 4 og § 8, 2. og 5. ledd».

Heading foran pkt 1.8: Rettigheter i parkeringsanlegget gnr, bnr

Endres/korrigeres til: Rettigheter i parkeringsanlegget gnr 101, bnr 211.

Pkt 1.8, 1. setning: Eierne av boligseksjonen har en tinglyst enerett på plan M på gnr 101, bnr 211 (tinglyst 27. april 2023) som vist på planregningen, underbilag 4.

Endres/korrigeres til: Eierne av boligseksjonen har en tinglyst enerett på plan M (PM) på gnr 101, bnr 211 som vist på planregningen, underbilag 4.

Forslag til vedtak

Forslaget fra Styret om Endringer/korrigeringer i Bruksreglementet vedtas fremmet.

Vedlegg

6. 5683 Triaden Sameie - Vedtekter.pdf



Sak 8

Revidering av Husordensregler for Boligdelen.

Forslag fremmet av:

Styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har gjennomgått og revidert nåværende / gjeldende Husordensregler til ny utgave av Husordensreglene, jf vedlegg

Styrets innstilling

Styrets forslag til Revidering av Husordensreglene vedtas fremmet .

Forslag til vedtak

Styrets forslag til Revidering av Husordensreglene vedtas fremmet.

Vedlegg

7. 2025 Husordenregler .pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Astri Sandnes Neset stiller til gjenvalg som styreleder.

Det er foreløpig 3 kandidater til varamedlemmer. Dette er Vegar Hjermundrud snr 14, Fredrik Fälldin snr 17og Muhammed Nasir snr 40.

Ettersom det er 3 kandidater og kun 2 plasser vil det være anonym avstemming.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Styrets arbeid.

Årsrapport for 2024 - Orientering om sameiets drift.

Årsmøtet og beboermøte:

Årsmøtet 2024 ble avholdt 21. mars 2024. I etterkant av årsmøtet ble det avviklet et beboermøte, hvor det var adgang for alle beboere som var møtt opp å komme med spørsmål.

Styremøter:

I 2024 har styret avholdt 6 styremøter, hhv

- 11.01.24 – Waglen-saken
- 21.02.24 – Regnskapsmøte (Årsregnskap 2023)
- 26.03.24 – Konstituerende møte
- 10.05.24
- 10.09.24
- 31.10.24 - Budsjettmøte (budsjettet for 2025)

Videresalg av seksjoner

Seksjon nr.	Tidligere eier	Ny eier	Pris	Mnd.
4	Mert & Beyza Dag	Per Richard S Neeb		07.12.24
47	Tifn Eiendom AS	Said Heravi og Mehwish Razi	3 200 000	
19	Mehran Iqbal	Farrakh Iqbal		09.07.24
48	Stian Strand	Ismat Jahan Sirji Ema	3 100 000	01.11.24
17	Tom Halvorsen	Michael Fredrik Fälldin		27.05.24
35	May-Britt Aas Hadland (bo)	Arvid Aas Hadland		01.01.24

Utleie av seksjoner:

Av en boligmasse på 70 seksjoner var i alt 35 seksjoner utleid siste driftsår. Av disse var 16 seksjoner utleid fra Olav Thon gruppen (OTG), 4 seksjoner fra Lørenskog kommune og 15 seksjoner var privatutleid.



I 2024 har styret bestilt komprimatorbil ifm rydding (dugnad) av hensatte ting og gjenstander i sameiets fellesarealer og fra den enkelte beboer.

Styrerepresentanter fra Boligdelen har fortløpende plukket søppel/hensatte ting, kastet eller kjørt bort. Noe som skal kastes i container er plassert i en bod styret disponerer. Dette vil bli kastet neste gang vi skal ha bestille container.

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, forsøpling forekommer fremdeles. Alle beboere, det være seg seksjonseiere eller leietakere, bes om å vise hensyn og vise 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. Dette skyldes at enkelte beboere unnlater å vaske. Alle beboere, det være seg seksjonseier eller leietaker, med felles inngangsparti skal ukentlig vaske gangen etter tur, jf Husordensreglene.

For 2025 har styreleder satt opp vaskeliste i fellesinngangene. Vaskelisten bør følges.

Det er seksjonseieres ansvar at det blir vasket i felles inngangspartier, jf Husordensregelen pkt 1, 2. avsnitt.

Understreker at Husordensreglene er en del av vedtektene.

I 2024 har vi måket utenfor inngangspartiene til alle felles inngangsdører. Noen beboere er flinke til å hjelpe til med snømåking, disse vil vi takke spesielt.

Dyrehold

I 2024 har styret igjen fått klager på 2 innekatter som slippes ut på fellesområdet vårt.

Leietaker og seksjonseier har fått videreformidlet klagen.

Søppelhåndtering

Plassering av de nedgravde søppel-/papirbrønnene, gjør at de også benyttes av personer som ikke har tilknytning til sameiet. Det er noe vi bare må leve med, selv om dette er privat eie.

Kommunen har satt ut avfallsdunk for matavfall. I matavfallsdunken, er det kun matavfall som skal kastes der, og da skal det brukes grønne matavfallsposer. De grønne matavfallsposene skal ikke brukes til annen søppel, som kastes i søppelbrønnene, jf Husordensreglene pkt 6.



De fleste av Sameiets beboere er flinke til å håndtere avfallet. Det er imidlertid noen som fremdeles ikke vet hvordan man håndterer søppelhåndtering. Igjen er dette ett ansvar som tilligger seksjonseier.

Merking av postkasser

Resultatet av styrets arbeid med opprydding av merkingen av postkassene er godt synlig. Inngangspartiene er blitt mye penere. Slik ønsker vi å ha det 😊.

Forsøpling på gateplan/fellesareal

Styret har observert at mange kaster fra seg, det være seg papir, matrester, øl-/brusbokser, sneiper, brukte snusposer på gateplan og i fellesareal (inngangspartier, heiser, parkeringsanlegg).

Utført vedlikehold/annet arbeid i 2024:

Det er utført følgende:

- Rengjøring av ventilasjonsanlegget i 70 seksjoner. Ved denne rengjøring fikk Styret rapport om alarmerende feil i enkelte seksjoner som den enkelte seksjonseier ble pålagt å utbedre
- Nye mansjetter på utluftingsvifter tilhørende snr 29 – 70.
- Nytt tak (papp) over snr 29 – 70 (Næring ansvarlig)
- Rensing av sluk på terrassene og fellesområdet (utført av Oslo VVS)
- Utskifting av
 - o Inngangsdør hhv snr 15, 18 og 25
 - o Terrassedør, hhv snr 14, 17 og 26
 - o Soveromsvinduer mot gateplan, hhv snr 2 (1 stk) og snr 15 (2 stk).
- Reparasjon vegg tilhørende snr 18 – inne- og utvendig fuktighet
- Sjekket ut og vedlikeholdt alle boksene (plassert utvendig) hvor bl.a. jordledninger og div andre ledninger ~~hovedledninger~~ til seksjonene er plassert
- Skiftet ut 2 lamper i trappehus til taket med 2 ledlamper
- Montert stikkontakt i en tidligere nødutgang som styrer disponerer
- Skiftet nye røykvarselbatteri i alle fellesinngangene
- Sjekket alarm i heisene at de fungerer
- Utbedret hellene på gateplan fra pyramiden inng B (fra gateplan mot Gamleveien) til pyramide C (inng C). Resterende område må utbedres til våren. Dette arbeidet er blitt gjort på dugnad. Justering av gatehellene vil bli utført videre. **Styret takker de seksjonseiere som frivillig har stilt opp på dugnadene.**

Styret understreker at det er den enkelte seksjonseier som er ansvarlig for innvendig vedlikehold, jf vedtektene § 8.



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

Gangareal

Den 8. juli 2021 ble kontrakt (renovering av steinhellene på gateplan) mellom Styret i Sameiet Triaden v/daværende styreleder Torger Eliseussen og Christian Waglen inngått. Det ble totalt utbetalt 1 320 240 kr. Historikken fra 2021 frem til 2024 fremgår av årsberetningen for 2023 (er tilgjengelig på Vibbo).

I desember 2023 får styret kontakt med Waglen, hvor det ble avtalt nytt møte på nyåret. Møtet ble avholdt 11. januar 2024.

På møtet ble det vedtatt følgende:

Ny avtale ble skrevet, og sendt til Waglen for signering. Fått frist til 9. februar 2024 med å underskrive avtalen.

7. mai 2024 kl 1200-1400: Formøte (planlegging, opprigging osv)

21. mai 2024: Oppstart

Styret ønsket navn på den nye stiftelsen, til det opplyste Waglen at selskapet er ett A/S, Det grønne liv A/S som ble etablert i 2021. Det ble understreket fra vår side at vi ikke kan overføre kravet vårt til andre enn Waglen, dvs at reklamasjonsarbeidet utføres av Det grønne liv A/S, men at Christian Waglen er ansvarlig. Kravet videreføres til Christian Waglen.

Styret hadde avtale med Waglen 7. mai 2024, planleggingsmøte. Waglen meldte forfall pga sykdom. Vi har hatt skriftlig kommunikasjon, siste kommunikasjon hvor styret ber om at legeattest fremvises.

På styremøte 10. mai 2024 var det enighet om at kravet til Waglen på 1,3 mill. kr blir sendt Waglen for at han skal ha mulighet for å gjøre opp for seg, før vi sender saken til Forlikrådet. Frist for innbetaling ble satt til 18. september 2024. Brevet ble sendt rek og pr epost.

På styremøte 31. oktober 2024, informerte styreleder at kravet forfalt i september d.å. , og at første purring vil bli sendt ut i oktober, og andre purring i november 2024.

Den 1. november 2024 fikk styreleder følgende melding fra OBOS: "Vi har fått beskjed om at inkasso ikke kan ta kravet til Waglen, det vil trolig bli avvist av Forlikrådet da kravet er på over kr 200 000. Hvis tvistesummen er kr 200 000 eller mer, må begge partene samtykke for at Forlikrådet skal kunne gi en dom. Vi anbefaler at kravet sendes til OBOS-adv for videre etterfølgelse, deres timepris er kr 2 400 eks mva."



Styret sjekker Brønnøysundregisteret. Der fremgår det at Waglen er konkurs. Hans selskap "Et grønnere liv A/S" ble tvangsoppløst 30. mai 2024.

På styremøtet ble det et enstemmig vedtak på at vi ikke går videre med kravet til OBOS-adv for videre etterfølgelse. Vi avslutter saka nå, og vi anser 1,3 mill. kr som tapt.

De etterfølgende styrene har brukt mye ressurser på denne saken.

Informasjon om Sameiet:

HMS

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

Branninstruks henger i begge to hovedinnganger.

Informasjonsplattform - Vibbo

Du kan finne informasjon om sameiet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Videre er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret. Viktig at alle seksjonseiere er koblet på/kobler seg på, slik at alle får informasjonen styret legger ut. Anmoder alle, både seksjonseiere og leietakere om å logge seg inn på Vibbo. Er det noen som trenger hjelp til oppkobling, er det bare å ta kontakt med styret.

Brannsikringsutstyr

Iflg forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er seksjonseieres ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden.

Planer 2025:

Bygningsmasse samt teknisk anlegg i Sameiet er nå for det meste oppgradert. Det er likevel saker/forhold vi må følge opp og se på i 2025:

- Ytre vedlikehold (utskifting av dører og vinduer)
- Pusse og male vindusposter i oppgang B og C
- Uforutsette vedlikehold
- Rensing av sluk på fellesarealer og terrasser
- Utbedring/justering av heller på gateplan - dugnadsarbeid
- Utbedring av takene. OTG v/Næring starter opp utbedring av den siste takdelen i inneværende år.
- Montere nye mansjetter på gjenstående takvifter (snr 1 – 28).
- Vask av utvendige plater – dugnadsarbeid
- Montering av vannmålere på avgangen nede i senteret som går opp til sameiet – Sameiet får egen vannmåler.



Langtidsplaner:

- Ytre vedlikehold
- Rengjøring av ventilasjonsanlegg 70 seksjoner – år 2032
- Utskifting av takviftene til ventilasjonsanlegget
- Gateplan – rehabilitering
- Etterisolasjon av ytterveggene

Kabel-TV

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. For å spare penger, ble ny avtale inngått i 2024. Tidligere avtale ble nedgradert fra Flex Universal (50 poeng) til Flex Medium (30). Avtalen som ble inngått i 2024 har en gyldighet på 2 år.

- Telia Play TV med fast kanalpakke + **30 poeng** til å velge inn flere kanaler.
- 50 Mbps netthastighet
- Ny ruter med Smart Wi-Fi
- Telia tv-box
- Opptak
- Individuell pris for å kjøpe Telia Play TV med 50 poeng: 99,- / måned

Det som er viktig er at **alle som flytter ut fra seksjonen, må si opp kontrakten** med Telia. Ny seksjonseier/leietaker må opprette nytt abonnement. Vi kan også opplyse at HO numrene ligger under «min bolig» på Vibbo. Viktig å sjekke den ved uthenting av boks/oppsigelse av kontrakt.

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.

Budsjettet for 2025 er budsjettert nøkternt. Det er også viktig å opparbeide en Arbeidskapital. Styret vil planlegge og prioritere nøye også i 2025.

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☺.

Vaktmestertjenester:

Vaktmestertjenesten har vært utført av styreleder og styremedlem.

**Renhold:**

Ewa Sztaba Jedrusik er tilsatt som sameiets renholdsassistent. Hun har vært sykmeldt store deler av 2024. Styret har tilsatt Sabina Bednarska som vikar for Ewa. Renholdsassistenten gjør en utmerket jobb.

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.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 013 300	2 252 352	3 048 686	3 857 000
Garasjer	10	37 350	0	0	0
Andre inntekter	3	6 375	5 404	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 057 025	2 257 756	3 048 686	3 857 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-93 999	-127 222	-139 000	-139 000
Styrehonorar	5	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-15 687	-15 663	-18 000	-18 720
Andre honorarer		-2 250	0	0	0
Forretningsførerhonorar		-135 818	-129 160	-136 000	-142 800
Konsulenthonorar	7	-27 067	-17 063	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-977 560	-566 930	-828 000	-1 300 000
Forsikringer		-260 497	-216 517	-238 000	-285 600
Kommunale avgifter	9	-678 195	-478 521	-590 000	-848 500
Energi/fyring	11	-52 385	-67 020	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-430 490	-470 749	-495 000	-400 000
Andre driftskostnader	12	-191 732	-173 444	-133 000	-150 780
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 955 679	-2 352 289	-2 752 000	-3 460 400
DRIFTSRESULTAT		101 346	-94 533	296 686	396 600
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	10 730	11 005	0	0
Finanskostnader		0	-2 974	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		10 730	8 031	0	0
ÅRSRESULTAT		112 076	-86 502	296 686	396 600
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		112 076	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-86 502		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		24 606	11 043
Forskuddsbetalte kostnader		98 895	123 348
Andre kortsiktige fordringer	14	33 750	0
Driftskonto OBOS-banken		46 271	36 210
Skattetrekkkonto OBOS-banken		860	2 727
Sparekonto OBOS-banken		307 428	225 541
SUM OMLØPSMIDLER		511 811	398 869
SUM EIENDELER		511 811	398 869
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		391 768	279 692
SUM EGENKAPITAL		391 768	279 692
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		24 444	36 728
Leverandørgjeld		58 467	31 629
Skyldige offentlige avgifter	15	2 462	5 604
Påløpte renter		0	33 837
Annen kortsiktig gjeld	16	34 670	11 379
SUM KORTSIKTIG GJELD		120 043	119 177
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		511 811	398 869
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 11.02.2025
Styret i Sameiet Triaden

Astri Sandnes Neset/s/

Jørgen Lund Solvei/s/

Inger Lise Ulven/s/

Eystein Karl Henriksen/s/

Elisabeth Febjør/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 KLASIFISERING 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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	2 950 612
Forretningslokale	90 000
Avregnet næring 2024	-27 312
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 013 300

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Parkering	4 200
Korrigert gamle purregebyr	1 175
Viderefakturering, hensatt gjenstander ved søppelbrønn	1 000
SUM ANDRE INNETEKTER	6 375

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-63 625
Påløpte feriepenger	-7 358
Arbeidsgiveravgift	-23 016
SUM PERSONALKOSTNADER	-93 999

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 90 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 687.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 067
SUM KONSULENTHONORAR	-27 067

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-509 656
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-15 832
Drift/vedlikehold heisanlegg	-240 828
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-177 595
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-13 500
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-149
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-977 560

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-309 829
Renovasjonsavgift	-368 366
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-678 195

NOTE: 10**GARASJER**

Leieinntekter	37 350
SUM GARASJER	37 350

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-52 385
SUM ENERGI / FYRING	-52 385

**NOTE: 12****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-12 349
Håndverktøy	-199
Datautstyr	-2 214
Annet driftsmateriale	-2 867
Vakthold	-85 421
Renhold ved firmaer	-13 469
Snørydding	-65 404
Andre fremmede tjenester	-2 423
Trykksaker	-914
Andre kontorkostnader	-1 784
Porto	-1 540
Bank- og kortgebyr	-3 150
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-191 732

NOTE: 13**FINANSINNEKTER**

Renter bank	9 235
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 495
SUM FINANSINNEKTER	10 730

NOTE: 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Innbetaling fra Time Park AS	33 750
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	33 750

NOTE: 15**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-860
Skyldig arbeidsgiveravgift	-1 602
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-2 462

NOTE: 16**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenge	-7 358
Avregnet næring 2024	-27 312
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-34 670



Resultatanalyse 2024 Sameiet Triaden

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	3 013 300	3 616 000	602 700	17 %
Garasjer	37 350	0	-37 350	100 %
Andre inntekter	6 375	0	-6 375	100 %
Sum driftsinntekter	3 057 025	3 616 000	558 975	15 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-93 999	-139 000	-45 001	32 %
Styrehonorar	-90 000	-90 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-15 687	-18 000	-2 313	13 %
Andre honorarer	-2 250	0	2 250	100 %
Forretningsførerhonorar	-135 818	-136 000	-182	0 %
Konsulenthonorar	-27 067	-15 000	12 067	-80 %
Drift og vedlikehold	-977 560	-828 000	149 560	-18 %
Forsikringer	-260 497	-238 000	22 497	-9 %
Kommunale avgifter	-678 195	-590 000	88 195	-15 %
Energi/fyring	-52 385	-70 000	-17 615	25 %
TV-anlegg/bredbånd	-430 490	-495 000	-64 510	13 %
Andre driftskostnader	-191 732	-133 000	58 732	-44 %
Sum driftskostnader	-2 955 679	-2 752 000	203 679	-7 %
Driftsresultat	101 346	864 000	762 654	88 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	10 730	0	-10 730	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	10 730	0	-10 730	100 %
Årsresultat	112 076	864 000	751 924	87 %



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 og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Disponible midler utgjør kr. 391 768,- pr. 31.12.2024 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 20 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



5683 - Triaden Sameie

RESULTATREGNSKAP

Tekst	BO5683	NZE5683	Sum
DRIFTSINNTEKTER:			
Innkrevde felleskostnader	#02	2 950 612	90 000
Garasjer	#14	37 350	0
Andre inntekter	#03	6 375	0
SUM DRIFTSINNTEKTER	∑	2 994 337	90 000
10			
DRIFTSKOSTNADER:			
Personalkostnader	#04	-93 999	0
Styrehonorar	#05	-90 000	0
Revisjonshonorar	#06	-10 459	-5 228
Andre honorarer		-2 250	0
Forretningsførerhonorar		-90 550	-45 268
Konsulenthonorar	#08	-18 046	-9 021
Drift og vedlikehold	#10	-977 560	0
Forsikringer		-260 497	0
Kommunale avgifter	#11	-678 195	0
Energi/fyring	#20	-50 824	-1 560
TV-anlegg/bredbånd		-430 490	0
Andre driftskostnader	#21	-190 123	-1 610
SUM DRIFTSKOSTNADER	∑	-2 892 991	-62 688
10			
DRIFTSRESULTAT	∑	101 346	27 312
10			
FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:			
Finansinntekter	#22	10 730	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER	∑	10 730	0
10			
ARSRESULTAT			
∑	∑	112 076	27 312
10			
Overføringer:			
Til opptjent egenkapital			
Fra opptjent egenkapital			
Udekket tap ⁴			



Tekst

Reduksjon udekket tap
Til annen egenkapital. (BRUKES KUN VED IN)

BO6683

INZE6683

Sum

Vedlegg 4

22 av 50

Avdelingsregnskap - 5683.pdf



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vikka
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 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 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 mistligheter 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av mistligheter 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 mistligheter 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 Dokumentnr.: 4GM8D-XTBKE-E7HDE-FYFLE-HUQA-3TDTI



VEDTEKTER
for
Eierseksjonssameiet Triaden

tilpasset og vedtatt i årsmøte den 27. januar 2011 i medhold av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr. 31, sist endret etter lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65 på årsmøtet 30. august 2021. Ny §19 vedtatt på ordinært årsmøte 21. mars 2024.

§1

Eiendommen - formål

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 101 bnr. 88 i Lørenskog med påstående bygninger. Sameiets navn er Sameiet Triaden.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§2

Organisering av sameiet

Sameiet består av 70 boligseksjoner og 1 samleseksjon næring. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet. En bruksenhet består alltid av en hoveddel, men kan også ha tilleggsareal.

Alle deler av tomten og bebyggelsen som ikke ligger innenfor noen bruksenhet, blant annet tak-, vegg- og terrasseflater, er fellesarealer.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

Boligdelens boder og biloppstillingsplasser ligger i et parkeringsanlegg opprettet som en anleggseiendom. Bodene utgjør 539 m² og ligger i parkeringsanleggets plan 1, M og 2. Parkeringsplassene, en for hver seksjon (70 stk) og 10 gjesteparkeringsplasser ligger i plan M, se bruksreglement pkt 2.1 og utgjør samlet et areal på 2309 m². Rettighetene skal tinglyses som en heftelse på anleggseiendommen eller seksjoneres som en egen seksjon på et senere tidspunkt.

§3

Rettslig råderett

Den enkelte seksjonseier har full rettslig disposisjonsrett over sin seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.



Styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Overføring eller bortleie av seksjoner skal meldes skriftlig til styret. Ved overføring skal det betales et eierskiftegebyr til forretningsfører.

De andre seksjonseierne har panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren for et beløp som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp, jf. eierseksjonsloven § 31. I samleseksjon næring, snr 71, har seksjonseierne i tillegg en tinglyst pantesikkerhet på kr 10.6 mill for de samme kravene. Denne kan av boligdelen til enhver tid kreves forhøyet slik at sikkerheten samlet tilsvarer 106 ganger folketrygdens grunnbeløp.

§4

Rett til bruk

Den enkelte seksjonseier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Det er forutsatt at enkelte seksjonseiere alene eller sammen med andre seksjonseiere vederlagsfritt skal ha enerett til å bruke enkelte bestemte deler av fellesarealene, jf eget bruksreglement som er en del av sameievedtektene og vedlegges disse (vedlegg 1). Det skal ikke svares vederlag til sameiet for disse bruksrettighetene.

Dersom endring av bruksreglement eller vedtekter medfører at seksjonseiere taper rettigheter, skal det ytes full erstatning for tapet. I mangel av enighet fastsettes erstatningsbeløpet gjennom domstolsbehandling. For erstatningsbeløpene er de øvrige seksjonseiere ansvarlig i forhold til sameiebrøkene, med mindre retten bestemmer noe annet.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødige eller urimelige ulemper for brukerne av de øvrige seksjoner. Varelevering skal bestrebes gjennomført uten sjenanse for seksjonseierne. Fellesarealer kan ikke innlemmes i, eller omgjøres til bruksenheter uten skriftlig samtykke fra samtlige seksjonseiere.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

§5

Husordensregler og dyrehold

Årsmøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Husordensreglene må ikke begrense den naturlige og forutsatte bruk av bruksenheter eller fellesarealene.

Det er ikke tillatt med dyrehold. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Forbud mot dyrehold gjelder ikke for samleseksjon næring.



§ 6

Bygningsmessige arbeider

Ledning, rør o.l. nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren. Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

Seksjonseiere må ikke foreta noen form for inngrep i felles tekniske installasjoner i bruksenhetene eller bore eller på annen måte foreta gjennomføringer i vegger mellom bruksenheter og fellesarealer (utvendige eller innvendige vegger) uten skriftlig tillatelse fra styret.

Seksjonseier må ikke endre utvendige fasader, f. eks. ved utskifting av vindusglass e 1, uten skriftlig samtykke fra styret. Det samme gjelder glass i innvendige vegger og fasader mot fellesarealer.

Planer om å installere tekniske anlegg i eller på fellesarealene må på forhånd godkjennes skriftlig av minst 4/5 av de seksjonseiere som berøres av installasjonen. Dette gjelder også fellesarealer som en eller flere seksjonseiere har enerett til å bruke.

En seksjonseier kan allikevel med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7

Felleskostnader

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) skal fordeles på seksjonseierne etter fordelingsnøkler som fremgår av prinsipper for fordeling av felleskostnader (vedlegg 2).

Vedlegget anses som en del av vedtektene og fordelingsnøklerne kan bare endres etter reglene om vedtektsendringer. Dersom bruksområdet for en seksjon endres, skal styret ta opp spørsmålet om eventuell endring av fordelingen. Endring av fordelingen gis virkning fra 1. januar påfølgende år og får ingen betydning for avregningen i forbindelse med årsoppjøret.

Fordelingen av felleskostnadene skal alltid være i samsvar med rettferds- og likhetsprinsippet. Ved fordelingen skal det først og fremst tas hensyn til hva som forårsaker de enkelte kostnadselementer og dernest hvilken nytte de enkelte seksjonseiere har av det tiltak eller den innretning som forårsaker utgiften.

Styret fastsetter å kontobeløp som innbetales forskuddsvis hver måned av den enkelte seksjonseier. Å kontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold når dette vedtas av årsmøtet.



Ved for sen betaling kan ilegges renter m.v. etter lov 17. desember 1976 nr. 100 om renter ved forsinket betaling.

§ 8

Den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt

Den enkelte seksjonseier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre seksjonseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter slikt som vann- og avløpsrør inne i seksjonen, elektriske ledninger og sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige dører og flater. Plikten omfatter videre innvendig vedlikehold av vinduer, inngangsdør og balkongdør. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal holde sin balkong/terrasse fri for løv, snø og annet slikt at sluk er åpne og tilfredsstillende avrenning sikres. Gjenstander fastmontert av seksjonseier på balkong/terrasse, så som markise, utvendige persiener/zip screen og varmpumpe, er seksjonseiers ansvar.

Seksjonseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

Oppdager seksjonseieren skade i boligen som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å melde fra skriftlig til sameiet.

På samme måte skal de seksjonseiere som alene eller i fellesskap har enerett til fellesarealer, vedlikeholde disse slik det fremgår av vedlegg 1, bruksreglement.

§ 9

Sameiets vedlikeholdsplikt

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold samt utskifting av vinduer og felles dører. Videre omfattes inngangs- og balkong/terrasedører til seksjonene.

Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter blant annet reparasjon eller utskifting av tak, balkonger, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler inne i bruksenhetene. Videre omfattes felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen.

Seksjonseieren skal gi adgang til bruksenheten slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for seksjonseieren eller annen bruker av boligen.



§10

Vedlikeholdsansvar mellom boligdel og næringsdel

Ved fastsettelsen av vedlikeholdsansvaret mellom boligdelen og næringsdelen skal det bygges på den fiksjon at boligdelen er en egen eiendom beliggende på taket av en annen eiendom (næringsdelen) og der adkomsten til boligeiendommen går utenfor næringseiendommen. Ansvar for vedlikehold av boligdelen ligger på boligeierne, mens ansvar for næringseiendommen samt tomten for øvrig ligger på næringsdelen. For nærmere avgrensning vises til bruksreglement (vedlegg 1) og prinsipper for fordeling av fellesutgifter (vedlegg 2). Boligdelen og næringsdelen skal vedlikeholde sin del av eiendommen på en slik måte at unnlattelse ikke på urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre seksjonseiere.

§11

Mislighold. Pålegg om salg og krav om fravikelse

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Medfører seksjonseieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av bruksenheten etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdsloven kap 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§12

Styret

Sameiet skal ha et styre som skal bestå 5 medlemmer med 5 personlige varamedlemmer. Styremedlemmene og varamedlemmene bør velges etter innstilling av følgende grupper seksjonseiere:

1. Eierne av boligseksjonene innstiller på 2 styremedlemmer og 2 varamedlemmer.
2. Eierne av næringsseksjonene innstiller på 3 styremedlemmer og 3 varamedlemmer.

Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Tjenestetiden for styremedlemmene er to år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

I felles anliggender forpliktet sameiet av 2 styremedlemmer i fellesskap.



§ 13

Årsmøtet

Sameiets øverste myndighet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. Styret innkaller til det ordinære årsmøtet med minst 8 og høyst 20 dagers varsel.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Styret innkaller til ekstraordinært årsmøte med minst 3 og høyst 20 dagers varsel.

Innkalling til årsmøte skjer skriftlig og skal sammen med tid og sted for møtet bestemt angi de saker som skal behandles. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære årsmøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer

I årsmøtet har eier av boligseksjon stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier, til sammen 70 stemmer, mens samleseksjon næring stemmer for 83/153. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett. Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde på førstkommende årsmøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Seksjonseieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 14

Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

§ 15

Mindretallsvern

Årsmøtet, styret eller andre som representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse seksjonseiere eller andre en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.



§16

Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av revisor valgt på årsmøtet.

§ 17

Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§18

Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.



§ 19

Rettslig råderett over parkeringsplasser

Alle seksjoner disponerer en parkeringsplass i felles parkeringskjeller (PM). Parkeringsplassene er seksjonert som en tilleggsdel og kan bare selges sammen med hoveddelen. Sameiet har til sammen 4 parkeringsplasser tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser). HC-plassene er plassert på biloppstillingsplass nr. 3, 5, 11 og 67.

Styret kan pålegge seksjonseier som er tildelt HC-plass i PM å bytte parkeringsplass med seksjonseier med nedsatt funksjonsevne. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet og legger frem nødvendig dokumentasjon på behovet for tilrettelagt plass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass er midlertidig og varer kun så lenge et dokumentert behov er til stede. Styret administrerer bytteordningen. Denne vedtektsendringen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

Vedlegg

1. Bruksreglement
2. Prinsipper for fordeling av felleskostnader.



Vedlegg 1

BRUKSREGLEMENT
for
fellesarealer i Sameiet Triaden
samt garasjeanlegg på gnr 101 bnr 211

Vedtatt i ekstraordinært årsmøte den 27. januar 2011, sist endret etter lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr 65 på årsmøtet 21. mars 2024.

Nærværende bruksreglement inneholder forutsetninger for fordelingen av rettigheter og plikter vedrørende fellesarealene på eiendommen samt for boligseksjonenes garasjeplasser, boder, sykkelboder i garasjeanlegg/anleggseiendom gnr.... bnr..., jfr. sameievedtektenes § 2, 2 og 4 ledd, § 4 og § 8, 2 og 5 ledd.

Fellesarealer er alle arealer og flater som ikke ligger innenfor grensene til noen bruksenhet og omfatter således også tomten og tak-/terrasseflater, utvendige vegger og fasader, jfr. sameievedtektenes § 2, 2 ledd. Bruksreglementet er en del av sameievedtektene og kan bare endres etter reglene for vedtektsendringer. Tegninger for de aktuelle plan vedlegges bruksreglementet, se underbilag 1, 2, 3, 4 og 5.

1. Rettigheter for eierne av boligseksjoner.

Rettigheter i Sameiet Triaden

- 1.1 Eierne av boligseksjonene har enerett til å bruke flaten rundt boligseksjonene med de gangarealer ("gater") og balkonger/terrasser som tilligger deres bruksenheter, eksklusivt 2 glasskupler som tilhører næringsseksjonen. Gangarealet og balkongene er inntegnet på plantegninger for plan 7 se underbilag 1. Boligeierne har rett til å kaste sammenmålet snø fra "gaten" eller terrassene over kanten ned på tomten, så fremt det gjøres på en hensynsfull måte. Den enkelte seksjonseier avtaler fremgangsmåte og tidspunkter med driftsleder i næringsseksjonen.
- 1.2 Eierne av boligseksjonene har rett til å montere markiser og persiener, male fasader og sikre rømningsveier merket med X i plantegningene, jf. underbilag 2 etter egne regler godkjent av styret. Eierne av boligseksjonene fra snr 1 til 28, og fra snr 52 til 70, har rett til å montere varmpumper etter samtykke fra styret.
- 1.3 Eierne av boligseksjonene har enerett til å bruke trapperom med heiser til



innganger B og C fra garasjeanlegg, se underbilag 1.

- 1.4 Eierne av boligseksjonene har enerett til å bruke møterom og redskapsrom i plan 7 som vist på plantegningene.
- 1.5 Eierne av boligseksjonene har enerett til å bruke tidligere søppelrom tilknyttet oppgang C. Rommet har adkomst i plan 1 som vist på plantegning for oppgang C, underbilag 3. Eierne av boligseksjonene kan ikke benytte rommet til avfallshåndtering på noen måte, verken på midlertidig eller permanent basis. Eierne av boligseksjonene er ansvarlig for at rommet blir tilstrekkelig vedlikeholdt og rengjort, slik at det ikke oppstår vond lukt eller er på andre måter sjenerende for Sameiet. Dersom det oppstår en slik situasjon, skal Rettighetshaver umiddelbart foreta nødvendig vedlikehold og rengjøring av rommet.
- 1.6 Eierne av boligseksjonene har rett til vederlagsfri bruk av parken over parkeringskjelleren.
- 1.7 Bestemmelsene i pkt. 1.4 - 1.6 om enerett til bruk er ikke til hinder for at eierne av næringsseksjonen har tilgang til tekniske installasjoner som befinner seg i fellesarealer som boligeierne har enerett til å bruke.

Rettigheter i parkeringsanlegget gnr... bnr...

- 1.8 Eierne av boligseksjonene har en tinglyst enerett til å bruke 80 biloppstillingsplasser på plan M i parkeringsanlegget (anleggseiendom) på gnr 101, bnr 211 (tinglyst 27. april 2023) som vist på plantegningen, underbilag 4. Av disse er 4 plasser opparbeidet som HC-plasser. Resten av plassene er 265 cm brede. Arealet er samlet på 2309 m², se underbilag 4. Eierne av boligseksjonene kan merke egne plasser. Utleie eller utlån kan bare skje til andre eiere av boligseksjoner. Anleggseiendommen kan senere bli seksjonert, uten at rettighetene nevnt i dette avsnitt blir påvirket. Eierne av boligseksjonene kan ikke motsette seg å få sine rettigheter i parkeringsanlegget, herunder boder, tinglyst som en seksjon.
- 1.9 For de 80 biloppstillingsplassene (70 til de enkelte boligseksjoner og 10 gjesteparkeringsplasser) betaler boligdelen et fast årlig tilskudd på kr 400 pr. plass pr. år som fulldekkende bidrag for kostnadene ved renhold og belysning/varmekabler. Tilskuddet er ikke merverdiavgiftspliktig. Tilskuddet kan årlig kreves regulert i henhold til Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks med basis i indeks pr 1. desember 2020 (basisindeksen). Det samlede tilskuddet overføres årlig næringsdelen pr 1. juli etter faktura. Tilskuddet utregnes på bakgrunn av indekstallet pr 1. desember foregående år. Den enkelte boligseksjonseier belastes for tilskudd til sin garasjeplass gjennom felleskostnadene.
- 1.10 Eierne av boligseksjonene har en tinglyst enerett til å bruke boder til bolig samt sykkelboder, samlet 539 m² på plan 1, M og 2 i parkeringsanlegget som vist på plantegningene, underbilag 3,4 og 5, jf vedtektene § 2 siste avsnitt.



- 1.11 Eierne av næringsseksjonen har plikt til å sørge for at boligseksjonenes rettigheter i parkeringsanlegget ivaretas til enhver tid også etter et eventuelt eierskifte.

2. Rettigheter for eierne av næringsseksjonen.

- 2.1 Eierne av næringsseksjonene har rett til å sette opp reklameskilt m.m. for egen virksomhet i henhold til den enhver tid gjeldende plan for fasade godkjent av Lørenskog kommune. Før søknad sendes kommunen, skal endringene være godkjent av styret.

Det skal ikke svares vederlag til sameiet for utøvelse av denne retten.

- 2.2 Det som er bestemt i pkt. 2.1. gjelder også oppsetting av utvendige markiser, flaggstenger, lys- og lysreklame, dekorasjoner o.l. utvendig i plan 1 og 2 og for øvrig ethvert tiltak som medfører endring av fasadene.
- 2.3 Bestemmelsen i pkt. 1.7 gjelder tilsvarende for boligeiernes tilgang til tekniske installasjoner som befinner seg i næringsdelen. Boligeierne har videre tilgang til næringsdelens tak for spyling av terrasser og ved reparasjon av terrasser og leiligheter.

3. Vederlag for enerett til bruk.

Det skal ikke svares vederlag til sameiet for rettigheter i henhold til dette reglementet, men rettighetshaverne har plikt til å besørge og bekoste drift og vedlikehold, jf. pkt. 4.

4. Bruk, vedlikehold og renhold.

- 4.1 Seksjonseierne har plikt til selv å renholde og vedlikeholde fellesarealer som de har enerett til å bruke. Dette gjelder også utvendige vegger og vindusflater til hver sine bruksenheter. Innvendig og utvendig vask av vinduer med underliggende jernbjelker samt sprinkelanlegg i inngangspartiene underbilag 1 for oppgang B, C og glasstårnene i akse 0/59-60 og 0/72-73, besørges av næringsdelen.
- 4.2 Seksjonseiere som har enerett til å bruke uteområdene, har plikt til å renholde og vedlikeholde disse områder og til å dekke eventuelle ekstrakostnader som bruken medfører.
- 4.3 Boligseksjonene dekker kostnadene ved drift og vedlikehold av overflatematerialet over membranen som skiller boligseksjonene fra næringsseksjonene, eksklusiv selve membranen som er næringsdelens ansvar, men inklusive sluk til underkant dekke i plan 7.



- 4.4. Anvendelse, utstrekning og andre bruksbetingelser er til enhver tid avhengig av styrets godkjenning.

5. Ansvar for at rettighetene respekteres.

Sameiestyret skal iverksette nødvendige tiltak for at enerettighetene til bruk og pliktene som følger derav, respekteres. Sameiet har intet økonomisk ansvar for at rettighetene respekteres.

6. Overdragelse og bortleie (lån) av fellesarealer med enerett til bruk.

- 6.1 Enerett til fellesarealer kan ikke benyttes til andre formål enn det som naturlig hører sammen med den virksomhet som drives i seksjonen.
- 6.2 Eneretten til å bruke deler av fellesarealene kan ikke overdras eller på annen måte skilles fra seksjonene.
- 6.3 En seksjonseier kan for sin eiertid leie ut eller låne bort sin enerett til å bruke deler av fellesarealene. Utleie eller utlån kan skje til andre seksjonseiere eller til utenforstående.

Retten til utleie og utlån gjelder ikke når eneretten til bruk skal utøves til formål som ikke har naturlig sammenheng med virksomheten i den seksjonen som leier eller låner ut. Retten til å bruke fasader og vegger til reklame o.l. etter pkt. 2.1. kan ikke leies ut til andre.

- 6.4 Utleie/fremleie av fast biloppstillingsplass, tillates bare til andre seksjonseiere / brukere i eierseksjonssameiet som har registrert adresse i Isak H Wiiksgt 3 og 9. Eksempelvis innebærer dette at en seksjonseier bare kan leie ut /fremleie til andre hjemmelshavere/leietakere i Sameiet.

Det er kun tillatt å leie 1 – en – plass i tillegg til seksjonseiers faste biloppstillingsplass. Gjesteparkeringskortet er privat eie, og skal kun brukes til våres gjester / besøkende. Gjesteparkeringskortet kan ikke brukes til bil nr 2.

MC plassene (totalt 2 plasser) skal kun brukes av seksjonseiere/leietakere med registrert adresse i Isak H Wiiks gt 3 og 9.



Det er IKKE tillatt å leie ut / låne ut disse MC-plasser. Ved bruk av MC- plassene, skal MCen(e) registreres inn til Styret. Unntak kan gis i en husstand ved søknad til styret.

7. Rømningsveier over fellesarealer med enerett til bruk.

Seksjonseiere som alene eller sammen med andre har rett til å bruke deler av fellesarealene, må sørge for at godkjente rømningsveier over disse arealene eller gjennom seksjoner alltid holdes tilgjengelig med adkomstmulighet for tilstøtende bruksenhet og fellesarealer, herunder også rømningsveier over tak. Seksjonseier har rett til å montere alarm på eget areal mot å bære alle kostnader, også til utrykning. Bolig- eller næringsdelen har rett til å montere alarm på felles rømningsveier mot selv å bære kostnader ved dette. Kostnader ved utrykning deles her likt mellom boligdelen og næringsdelen.



UNDERBILAG:

Plantegninger seksjonssameiet

1. Plantegning over plan 7 i hovedbygningen
2. Plantegning rømningsveier plan 7

Plantegninger anleggseiendom/garasjanlegg

3. Plantegning over plan 1. Boligseksjonenes trapp og bodareal
4. Plantegning over plan M. Boligseksjonenes trapp, bod og parkeringsareal
5. Plantegning over plan 2. Boligseksjonenes trapp, samt sykkel og bodareal

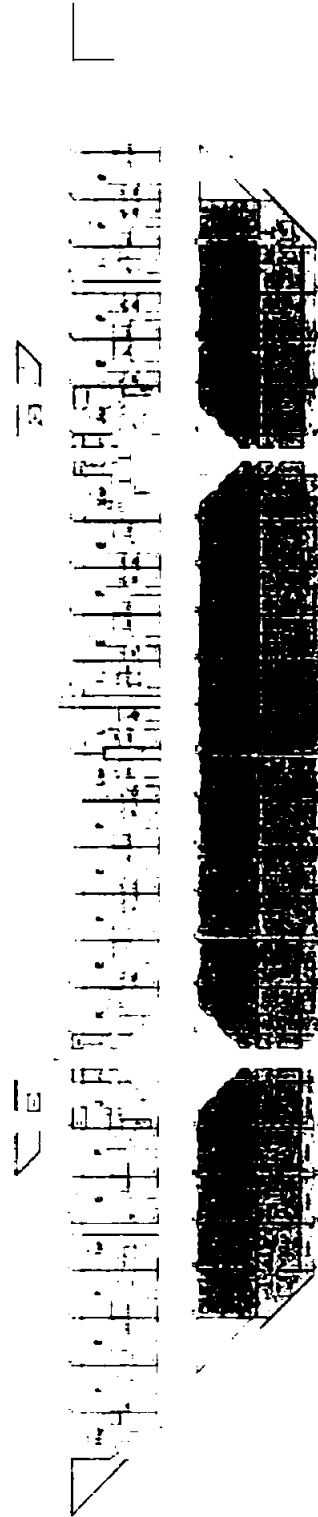


C) 1-Mr pi 04777 -72

071/ DE: ISLUC61

/OIC: -Cer,

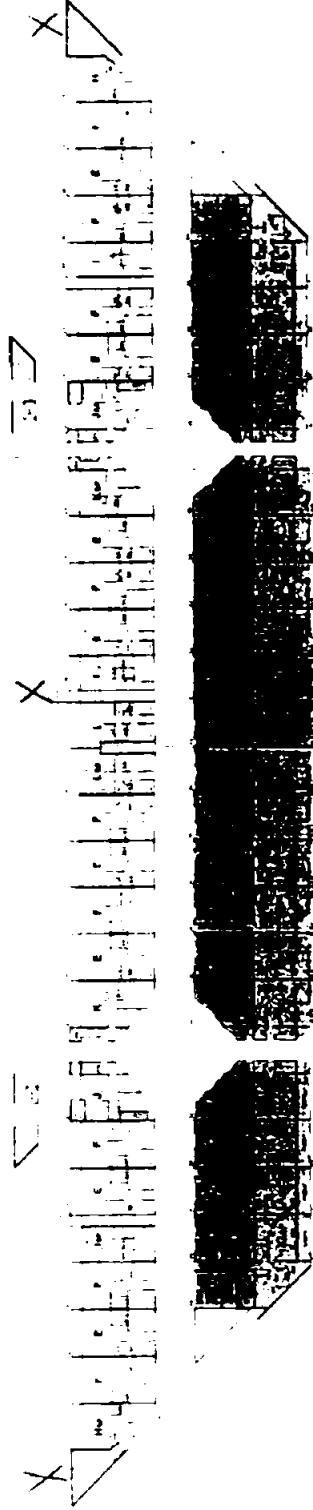
AAC), C IC inf.1.24-1 ninere-N' i



Jversikt river tof petasien i 1 i.



Urt/ O E le el/ CA C c2, 1⁹⁴ cz,--L ey C---r pee erV
rtzi m rv, rer
») •



(11V15tk1 Oler fi ,pkRISICI I rrfad, >ri



1.2 ryot, - / 2efi.96 4:

*Planleggning av plan M.
Bolingstøys anens trapp bed og
parkering areal.*

planlagte boder
felt B3

planlagte
p-plasser
felt B3

eks kjøpesenter

ny kjøpesenter

[4.]LLING

urbarch, M.

planlagt idrettshall

planlagt næring

planlagt
tilgang
næring/d/hg

planlagt tilgang
for mulig bolig
parker

Heleny AJ Kleiter / AS

2.7.2024 M



Vedlegg 2

SAMEIET TRIADEN

Prinsipper for fordeling av felleskostnader
fastsatt i på sameiermøte 27. januar 2011, sist endret etter lov om eierseksjoner av 16.
juni 2017 nr 65 på årsmøtet 30. august 2021

I medhold av sameievedtektenes § 7 er det fastsatt følgende prinsipper og regler for fordeling av felleskostnader i sameiet:

1. Hovedprinsipp for fordeling mellom boligdelen og næringsdelen.

Ved fordelingen skal man bygge på den fiksjon at boligdelen er en egen eiendom beliggende på taket av en annen eiendom (næringsdelen) og der adkomsten til boligeiendommen går utenfor næringsseiendommen. Alle kostnader knyttet til boligeiendommen skal bæres av boligeierne, mens kostnader ved næringsseiendommen samt tomten for øvrig skal bæres av næringsdelen.

2. Felleskostnader som boligseksjonseierne skal bære alene.

Boligseksjonseierne skal dekke felleskostnader knyttet til fellesarealet over membran, men inklusive sluk til underkant plan 7 beliggende innenfor hovedentreer i akse Å/59-60 og Å/72-73 og innenfor rømningsdører i akse 51 og 81. Dette innebærer at eierne av boligseksjonene skal bære den del av felleskostnadene som refererer seg til vedlikehold av utvendige vegger og tak over membranens nivå med unntak av glassoverbygg i akse Ø/59-60 og Ø/72/73, som i sin helhet skal dekkes av næringsseksjonseierne.

På tak er det plassert aggregater og takventilatorer som tilhører næringsdelen. Denne har vedlikeholdsansvaret for disse og for gangbanene som fører til viftene. Etter større utbedringer/arbeider på aggregatene/ventilatorene skal næringsdelen kontakte det firma som har serviceavtale med boligdelen, slik at dette på næringsdelens kostnad, kan foreta en inspeksjon av pappn rundt viftene og eventuelt foreta nødvendige utbedringer.

3. Felleskostnader som skal fordeles både på boligseksjonene og næringsseksjonene

Følgende kostnader fordeles etter spesielle fordelingsnøkler:

3.1. Forsikringer.

Boligdelen og næringsdelen er ansvarlig for å tegne egne bygningsforsikringer.



3.2. Eiendomsskatter, vann- og kloakkavgifter.

Offentlige avgifter, eiendomsskatt og kostnader til vedlikehold av felles vann- og avløpsledninger fordeles med 31.473/36.332 på næringsdelen og med 4.839/36.332 på boligdelen, dog slik at boligdelen ikke skal betale mer i offentlige avgifter og skatter enn kommunens satser for boliger generelt eller høyere skatter enn for boliger generelt.

3.3. Strøm, lys- og varme for fellesarealer.

Kostnader knyttet til utearealene på grunnplanet belastes næringsseksjonen.

Kostnader knyttet til takflaten ("tomten" rundt boligene), samt heis- og trappehus opp til boligene belastes boligseksjonene.

3.4. Vedlikeholds- og renholdskostnader for fellesarealenes heiser, trapper - og vinduer.

Kostnader av denne art knyttet til:

Trappene (2 stk.), heisene (2 stk.) i trappehuset til boligene belastes boligseksjonene. Utvendig og innvendig vask av vinduer med underliggende jernbjelker samt sprinkelanlegg i trappehus, besørages av næringsseksjonen og inkluderes i dennes vaskeplan. Kostnadene fordeles slik at boligdelen belastes øverste etasje og næringsdelen resten. Fluktrappene til/fra boligdelen deles mellom næringsdelen og boligdelen etter sameiebrøk. Dette gjelder ikke kostnader til service, vedlikehold og utskifting av røyklukene som belastes næring.

De øvrige kostnader vedrørende inngangspartiene dekkes av næringsseksjonen.

3.5. Renovasjon.

Belastes etter separate regninger.

3.6. Snøryddingskostnader.

Boligene belastes slike kostnader i tilknytning til "gaten" i plan 7. Resten dekkes av næringsseksjonene.

3.7. Varmekabler.

Kostnader til drift og vedlikehold av varmekabler i "gaten" i plan 7 fordeles med 50 prosent på boligdelen og 50 prosent på næringsdelen. Varmekablene skrur bare på etter avtale mellom partene i det enkelte tilfelle.



3.8. Øvrige kostnader som skal bæres i fellesskap av næringsdel og boligdel.

Så lenge næringsdelen består av en samleseksjon skal sameiets øvrige kostnader, så som honorarer, gebyrer, etc. og andre mindre driftskostnader, fordeles med 2/3 på boligdelen og 1/3 på næringsdelen. Hvis samleseksjon næring deles opp i enkelt seksjoner, skal disse kostnader fordeles etter sameiebrøk. Næringsdelen skal kun betale 1/10 av styrehonoraret så lenge de tre styrerepresentantene fra næringsdelen ikke får styrehonorar fra sameiet.

4. Følgende felleskostnader skal dekkes av eierne av næringsseksjonen alene

Næringsdelen skal dekke alle felleskostnader knyttet til drift og vedlikehold av innvendige og utvendige fellesarealer som ikke er omhandlet i punktene 2 og 3 foran. Eierne av næringsseksjonen skal videre dekke alle kostnader ved opparbeidelse, drift og vedlikehold av hele tomten.

5. Fordeling av felleskostnader mellom boligseksjonseierne.

Den del av felleskostnadene som etter det foranstående faller på eierne av boligseksjoner fordeles slik at premien for bygningsforsikringen og kostnader til vedlikehold av fellesarealene deles etter sameiebrøkene. Egenandel ved forsikringsutbetalinger belastes den som benytter forsikringen. De øvrige utgifter deles likt mellom seksjonene.

6. Betaling av felleskostnadene.

Den enkelte seksjonseiers andel av felleskostnadene innfordres av og betales til sameiet ved forretningsføreren.



HUSORDENSREGLER FOR BOLIGDELEN I SAMEIET TRIADEN,

fastsatt på årsmøtet 26. mars 2025.

Disse husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold i sameiet. Det er ønskelig å sikre beboerne trivsel og hygge. Dette oppnås ved at alle følger husordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i husordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

1. BEBOELSE

Leiligheten skal brukes til beboelse og slik at det ikke er til sjenanse eller ulempe for andre. Det er ikke tillatt å montere opp parabolantenne.

Beboere med felles inngang skal vaske gangen etter oppsatt vaskeliste. Seksjonseier skal straks melde fra til styret om salg eller utleie av seksjonen.

Postkassene skal være tydelig merket med ensartede skilt. Skiltene skal merkes snr og navn. Postkasseskilt kan bestilles hos nøkkelbutikken SnapService, vis a vis Jula på Triaden. Papirlapper eller klistremerker tillates ikke.

2. STØY

Alle beboere oppfordres til å opptre hensynsfullt overfor hverandre.

Det skal være stille i sameiet mellom kl 2200 og 0700 på hverdager og søndager mellom kl 2300 og 0800. I dette tidsrommet må det ikke spilles høy musikk eller andre høylytte aktiviteter.

Oppussingsarbeider bes begrenses til tidsrommet kl 0800 til kl 2000 på hverdager og mellom kl 1000 og 1800 på lørdager. På søndager og helligdager skal det være stille.

3. SKADER OG FORSIKRING

Seksjonseier er ansvarlig for frostskafer som skyldes utilstrekkelig oppvarming

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skader i seksjonen.

Meld straks fra til styret hvis det oppdages skadedyr i seksjonen.



Sørg for å holde luftkanalene åpne for å unngå fukt- og kondensskader.

Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en plutselig og uforutsett hendelse. Når skade oppstår er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.

Dersom seksjonseier misligholder sin vedlikeholdsplikt i sameiet og en skade oppstår som dekkes av bygningsforsikringen, må seksjonseier selv dekke egenandelen til forsikringsselskapet. Kravet vil bli sendt seksjonseier som egen faktura.

Seksjoneiere/leietakere må selv forsikre eget innbo og løsøre.

4. BRUK AV TERRASSER

Terrasser må holdes fri for snø og sluket må til enhver tid holdes åpent.

Terrasser eller andre fellesområder må ikke benyttes til lagring av personlige gjenstander eller søppel.

Ta hensyn til de øvrige beboerne ved bruk av grill. Kun gass-og elektrisk grill er tillatt. Gass skal IKKE oppbevares i kjelleren (kjellerboder).

5. BRANNVERN

Sykler, barnevogner, leker og andre ting må ikke plasseres i fellesområdene, men i egne boder eller anviste plasser.

Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og skifte batteri i brannvarslere årlig – 1. desember.

Godkjent brannslange er montert i alle leilighetene.

6. SØPPEL

Søppel skal sorteres slik:

- Matavfall og restavfall skal plasseres i respektive avfallsbrønner
- Papp/papir legges i egne avfallsbrønner.

Avfall som ikke kommer inn under nevnte kategorier må seksjonseier selv kjøre bort.

7. UTEOMRÅDER

Søn- og helligdager skal det ikke tørkes tøy eller henge ut klær/sengetøy til lufting i fellesområdet.



Det er ikke tillatt med ballspill, å sykle, bruke rulleskøyter, rullebrett, sparkesykkel eller lignende i fellesområdene.

8. DYREHOLD

Uten skriftlig tillatelse fra styret er det ikke tillatt å holde hund eller katt. Viser for øvrig til vedtektene § 5, 2. ledd. Søknadsskjema ligger inne på Vibbo.

Dyreeiere må påse at dyrene ikke gjør fra seg på fellesarealene.

9. PARKERING

Hver seksjon har sin egen parkeringsplass.

Gjesteplassene er beregnet for gjester, ikke for seksjonseier eller leietakere.

10. BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE

Brudd på husordensreglene anses som mislighold.

11. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Årsmøte vedtar endring av husordensreglene med alminnelig flertall.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.03.25

Selskapsnummer: 5683 Selskapsnavn: SAMEIET TRIADEN

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.