



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 868 434
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TRETOPPEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 03.11.2022 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.05.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 716 193	
Sum inntekter		1 716 193	0
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	
Annen driftskostnad		1 287 336	
Sum kostnader		1 344 386	0
Driftsresultat		371 807	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 651	
Sum finansinntekter		2 651	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 651	0
Resultat før skattekostnad		374 458	0
Årsresultat		374 458	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		374 458	
Sum overføringer og disponeringer		374 458	



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		105 262	
Sum fordringer		105 262	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		554 790	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		554 790	
Sum omløpsmidler		660 052	0
SUM EIENDELER		660 052	0

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		374 458	
Sum opptjent egenkapital		374 458	
Sum egenkapital		374 458	0
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		255 023	
Annen kortsiktig gjeld		30 572	
Sum kortsiktig gjeld		285 595	0
Sum gjeld		285 595	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		660 053	0



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 410084

Enheten

Organisasjonsnummer: 930 868 434
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TRETOPPEN BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 03.11.2022 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ram Rayamajhi
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 22.04.2024

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 04.06.2024



Organisasjonsnr: 930 868 434
TRETOPPEN BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 716 193	
Sum inntekter		1 716 193	0
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	
Annen driftskostnad		1 287 336	
Sum kostnader		1 344 386	0
Driftsresultat		371 807	0
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		2 651	
Sum finansinntekter		2 651	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		2 651	0
Resultat før skattekostnad		374 458	0
Årsresultat		374 458	0
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		374 458	
Sum overføringer og disponeringer		374 458	



Organisasjonsnr: 930 868 434
TRETOPPEN BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		105 262	
Sum fordringer		105 262	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		554 790	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		554 790	
Sum omløpsmidler		660 052	0
SUM EIENDELER		660 052	0
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		374 458	
Sum opptjent egenkapital		374 458	



Sum egenkapital	374 458	0
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	255 023	
Annen kortsiktig gjeld	30 572	
Sum kortsiktig gjeld	285 595	0
Sum gjeld	285 595	0
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	660 053	0



Organisasjonsnr: 930 868 434
TRETOPPEN BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1851

Tretoppen Boligsameie



Velkommen til årsmøte i Tretoppen Boligsameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. april kl. 17:00 og lukker 25. april kl. 17:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1851>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Beboermøte gjennomføres på Teams 22. april kl 1800 og dette er koblingen til møtet:

<https://teams.live.com/join/9482621899916?p=bRxCeDdD2mc2QZfv>

De som ikke kan delta på teams kan møte fysisk hos styreleder kl 1745. Adressen er Skogsåsen 4 leilighet 302

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. Velforening på Skogsåsen
8. Alternativ energiløsning på Tretoppen boligsameie
9. Oppdatering av Husordensreglene
10. Valg av varamedlem og valgkomite

Med vennlig hilsen,

2 av 92



Styret i Tretoppen Boligsameie



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Som møteleder foreslås Harald Vaadal

Forslag til vedtak

Styreleder Harald Vaadal er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

De stemmeberettigede blir registrert når de går inn i møtet. I innkallingen er det også et skjema hvor en kan krysse av hva en stemmer og levere inn stemmen til stine.veiberg@obos.no eller sende til styret.

Forslag til vedtak

Det foreslås å anse systemet som bevis for at stemmer er avgitt.

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 Stine Veiberg foreslått. Som protokollvitner ble Trond Enger og Kari Bjørgan foreslått.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Vedlegg

1. 1851 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000,-

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200.000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 200.000,-



Sak 7

Velforening på Skogsåsen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Samarbeidsforum på Skogsåsen har utredet velforening. Samarbeidsforumet består av representanter fra alle de 5 styrene på Skogsåsen og første møte ble avholdt 25. september 2023.

Følgende dokumenter legges fram for årsmøtet:

- En presentasjon av saken inkludert foreløpig budsjett:
<https://arkiv.styrerommet.no/s/20986c7cc8cce6a4908bed00fe3ad923cfb>
- Forslag til vedtekter for velforeningen:
<https://arkiv.styrerommet.no/s/20917f520934c0244c0b67bf2b524213b86>
- Tinglyst heftelse: <https://arkiv.styrerommet.no/s/2099ad72dcdc34f48cfafce1270488d5cd9>

Viktige presiseringer:

- Forslaget vedtas ved alminnelig flertall
- Dersom et av de andre sameiene ikke vedtar opprettelse av velforening faller forslaget og tinglyst heftelse vil gjelde. Samarbeidsforumet fortsetter i så tilfelle som koordinerende ledd.
- Dersom noen av sameiene vedtar endringer i vedtektene må nye årsmøter i øvrige sameier behandle disse

Styrets innstilling

Innstilling til årsmøtet:

- Tretoppen boligsameie på Skogsåsen vedtar å opprette Velforening på Skogsåsen med virkning fra 1 januar 2025
- Forslag til vedtekter for velforeningen vedtatt
- Utkast til budsjett for velforeningen tatt til orientering

Forslag til vedtak

Tretoppen Boligsameie på Skogsåsen vedtar å opprette Velforening på Skogsåsen med virkning fra 1. januar 2025. Forslag til vedtekter for velforeningen vedtatt. Utkast til budsjett for velforeningen tatt til orientering.

Vedlegg

2. Presentasjon av velforening for styrer og årsmøter på Skogsåsen.pdf



Sak 8

Alternativ energiløsning på Tretoppen boligsameie

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er i dag kun strøm som er energikilde på Tretoppen boligsameie. Kostnadene ved strømforbruket på Tretoppen er meget høyt. Det ble derfor bestilt en energikartlegging for Tretoppen boligsameie.

Rapporten fra Termoenergi ligger vedlagt denne innkallingen.

Styret planlegger å utrede alternativ energiløsning for Tretoppen med mål om å få på plass en løsning innen vinteren 2024/2025 setter inn.

Styrets innstilling

1. Styret iverksetter utredning av alternativ energiløsning for Tretoppen boligsameie
2. Det innkalles til ekstraordinært årsmøte for å behandle forslag til alternativ energiløsning med de konsekvensen dette har for beboerne

Forslag til vedtak

Styret iverksetter utredning av alternativ energiløsning for Tretoppen boligsameie og det innkalles til ekstraordinært årsmøte for å behandle forslag til alternativ energiløsning med de konsekvensen dette har for beboerne

Vedlegg

3. 1851 2024-03-20 Tretoppen. Energikartleggingfra Termoenergi.pdf - Styrerommet.pdf

Sak 9

Oppdatering av Husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Husordensreglene ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte 13. juni 2023. Det er etter dette fattet noen vedtak som medfører endringer i -reglene. Styret har redigert og gjort endringer som er lagt i en endringslogg i det vedlagte dokumentet.

Se vedlegg for endringslogg og nye oppdaterte husordensregler.

Styrets innstilling

Styret oppfordrer årsmøtet til å godta oppdateringene i husordensreglene.

Forslag til vedtak

Utkast til oppdatert husordensregler vedtatt



Vedlegg

4. 2024-04-11 Husordensregler for Tretoppen boligsameie oppdatert med endringslogg.pdf

Sak 10

Valg av varamedlem og valgkomite

Ingen i styret er på valg ettersom alle ble valgt for 2 år

Varamedlem er på valg og Leif Pedersen har sagt seg villig til å ta gjenvalg

Roller og kandidater

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Leif Pedersen

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Fredrik Bråthen Johansen
- Grethe Werner Finstad



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Harald Vaadal	Skogsåsen 4
Nestleder	Nils Erik Woldseth	Skogsåsen 2
Styremedlem	Per Borgan	Skogsåsen 6
Styremedlem	Bjørg Eide	Skogsåsen 4
Styremedlem	Jostein Ski	Skogsåsen 2
Varamedlem	Leif Pedersen	Skogsåsen 4

Tretoppen har ikke hatt valgkomite i 2023

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post tretoppen@styrerommet.no.

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

<https://vibbo.no/1851>

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Tretoppen Boligsameie

Sameiet består av 47 seksjoner.

46 boligseksjoner og 1 næringsseksjon som gjelder garasjen. Garasjeseksjonen er seksjon 47 og består av ideelle andeler. Det er 57 garasjeplasser.

Tretoppen Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 930868434, og ligger i NORDRE FOLLO kommune

Gårds- og bruksnummer:

241 94

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

Tretoppen Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Styrets arbeid

Bygninger og forsikringer:

Tretoppen boligsameie har forsikret 3 bygninger og garasje med fellesareal og forsikringsselskapet er Gjensidige.

Økonomien for året som har gått:

Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr 374 458 som foreslås overført til egenkapital. Boligselskapets disponible midler per 31.12 utgjør kr 374 458.

Budsjettet som forelå ved overtagelser, viste seg å ha store mangler og det var nødvendig å øke felleskostnadene for å kunne imøtekomme avtalene som er blitt inngått. Etter budsjettbehandlingen i november så styret seg nødt til å øke felleskostnadene på nytt med virkning fra 1. januar 2024.

Styremøter og styrets arbeid

Styret har avholdt 16 styremøter og protokoller er lagt ut fortløpende i Vibbo. Det er avholdt ett ekstraordinært årsmøte.

De viktigste sakene som styret har jobbet med er følgende:

- Overtagelse av hele sameiet fra utbygger
- Å få landet 30 avtaler av større og mindre omfang
- Inngått avtale om renhold og vaktmestertjenester samt oppfølging av denne
- Økonomikontroll og budsjettoppfølging
- Oppfølging av mangler i fellesområder mot utbygger
- Etablere husordensregler og oppfølging av disse.

Vedlikehold av bygningsmassen

Sameiet er helt nytt, og det har ikke vært nødvendig med større vedlikeholdsarbeider og det er derfor ikke prioritert å etablere vedlikeholdsplan for sameiet. Garantien gjelder for 5 år og Styret vil følge opp alle feil og mangler.

Styret har lagt lista høyt for orden i sameiet. Selv små avvik blir påpekt. Dette for å forhindre at små avvik blir til større avvik og som på sikt kan føre til forringelse av eiendommen.

Eventuelle mangler eller ønske om tillegg er sendt JM's kundeservice og fulgt opp.

Utgifter til strøm er den største utgiften og styret har fastslått at det er nødvendig å gjennomføre energikartlegging for å redusere energikostnadene. Tiltak for å redusere strøm kostnadene er satt i gang og ytterligere tiltak vil bli gjennomført i 2024. Energikartleggingen vil påpeke hvilke tiltak som er mest aktuelle og som har størst effekt.

Arrangementer som er avholdt:

Det er avholdt 3 arrangementer i regi av sameiet

- Brannøvelse 8. juni 2023
- Åpningsfest 8. juni 2023
- Julegrantenning 1 desember

Styret har tatt initiativ til fredagssamlinger i Pergolaen og på Myrvoll bakeri.



Arbeidsmetoder

Styrets plan er ikke nedfelt i et eget dokument, men styremedlemmene har hatt arbeidsoppgaver knyttet til arbeidsområder. Styret har hatt som mål at det skal være et ryddig sameie der alle trives med kvalitet på arbeidet som blir gjort.

Det har vært viktig for styret å innhente flere tilbud på leveranser for å ha nødvendig sammenligningsgrunnlag. Både pris og kvalitet har blitt vektlagt i valgene av leverandører. Styret har prioritert å informere godt om alle nye tiltak før under og etter arbeidet.

Det har vært sentralt for styret å involvere beboere i arbeid som direkte har konsekvenser for den enkelte økonomisk eller praktisk. Det er nedsatt arbeidsgrupper for å lande avtale om solavskjerming og levegger og det har vært spørreundersøkelser for å utvikle dørskilt, finne tidspunkter for filterservice samt å etablere en base for mangler i leilighetene.

Avtaler

Styret har inngått 30 avtaler i 2023 av større og mindre art. Den største er avtalen med ventilasjonsselskapet. JM hadde inngått 5 avtaler før styret ble satt og Obos hadde inngått 2 avtaler.

Totalt har styret ansvaret for 37 avtaler.

2024

I det kommende året vil følgende områder være prioritert:

- Ha løpende økonomisk kontroll med avsetning av overskudd til fremtidig vedlikehold
- Påse at leverandører følger opp avtaler som er inngått
- Inngå avtale om gartnerarbeid i sameiet
- Sørge for at utbygger følger opp reklamasjoner i fellesområdene
- Redusere energikostnadene
- Opprettholde godt sosialt miljø i sameiet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2023 var på til sammen kr 1 716 193.

Dette er kr 141 087 høyere enn budsjett.

Felleskostnadene er i henhold til budsjett.

Andre inntekter er høyere, og de er vanskelige å budsjettere. Dette gjelder blant annet startkapital.

Kostnader

Driftskostnader i 2023 var på til sammen kr 1 344 386.

Dette er kr 906 217 lavere enn budsjettet.

Det er vanskelig å budsjettere første driftsår og de fleste kostnadene ble mye lavere enn budsjettet. Sameiet ble først startet opp våren 2023.

Resultat

Årets resultat på kr 374 458 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 374 458.

Arbeidskapitalen er det samme som egenkapitalen da sameiet ikke har lån. Det er også det samme som overskuddet første driftsår.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 535 000 til vanlig vedlikehold.

Kommunale avgifter i NORDRE FOLLO kommune

Det er ikke budsjettet med kommunale avgifter da disse i sin helhet er fakturert direkte til seksjonseierne.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømsøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Sameiet har ikke vært aktivt et helt år enda, så energikostnader er vanskelig å budsjettere.

Forsikring

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på at felleskostnader øker med 10%. Parkering øker med kr 10 til kr 160. Bredbånd øker med kr 16 til kr 315. Alle endringer fra 1.1.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Tretoppen Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening er

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening	
Holbergs gate 21	Bankgiro:	Organisasjonsnr:
0166 Oslo	Telefon: +47 23 31 07 20	975 800 679 mva
Vedlegg 1	14 av 92	1851 Årsrapport.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Alpha Revisjon AS

Roger Skogly
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:	Medlemmer av Den Norske Revisorforening		
Holbergs gate 21	Telefon: +47 23 31 07 20	Bankgiro:	Organisasjonsnr:
0166 Oslo		8397.05.05914	975 800 679 mva
Vedlegg 1	15 av 92		1851 Årsrapport.pdf



TRETOPPEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 930 868 434, KUNDENR. 1851

RESULTATREGNSKAP FRA STIFTELSESDATO 03.11.2022 - 31.12.2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	1 405 023	1 404 000	2 368 000
Ladeinntekter EL-bil		69 703	0	0
Andre inntekter	3	241 467	171 106	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 716 193	1 575 106	2 368 000
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	4	-7 050	-17 625	-28 200
Styrehonorar	5	-50 000	-125 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-2 375	-4 900	-6 500
Forretningsførerhonorar		-68 310	-91 080	-94 000
Konsulenthonorar	7	-43 196	-35 000	-35 000
Kontingenter		-2 900	-2 900	-3 000
Drift og vedlikehold	8	-473 404	-472 060	-535 000
Forsikringer		-99 903	-137 764	-151 540
Kommunale avgifter		0	-199 408	-24 100
Energi/fyring		-259 830	-549 505	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-112 969	-186 528	-205 000
Andre driftskostnader	9	-224 449	-428 833	-385 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 344 386	-2 250 603	-2 367 340
DRIFTSRESULTAT		371 807	-675 497	660
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:				
Finansinntekter	10	2 651	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		2 651	0	0
ÅRSRESULTAT		374 458	-675 497	660
Overføringer:				
Til opptjent egenkapital		374 458		



TRETOPPEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 930 868 434, KUNDENR. 1851

BALANSE

	Note	2023
EIENDELER		
OMLØPSMIDLER		
Restanser på felleskostnader		6 852
Forskuddsbetalte kostnader		28 707
Andre kortsiktige fordringer	11	69 703
Driftskonto OBOS-banken		54 278
Sparekonto OBOS-banken		500 512
SUM OMLØPSMIDLER		660 052
SUM EIENDELER		660 052
EGENKAPITAL OG GJELD		
EGENKAPITAL		
Opptjent egenkapital		374 458
SUM EGENKAPITAL		374 458
GJELD		
KORTSIKTIG GJELD		
Forskuddsbetalte felleskostnader		30 572
Leverandørgjeld		255 023
SUM KORTSIKTIG GJELD		285 595
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		660 052
Pantstillelse		0
Garantiansvar		0

Regnskapsmøte 04.04.2024, Digital signering
Styret i Tretoppen Boligsameie

Harald Vaadal /S/

Jostein Ski /S/

Nils Erik Woldseth /S/

Per Borgan /S/

Bjørg Eide /S/



NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader etter sameierbrøken	1 189 453
Bredbånd, kr 299 pr. mnd.	112 533
Parkeringsleie, kr 150 pr. plass	67 995
Oppvarming v.vann (t.o.m. april - flyttet til felleskostnader)	24 689
Myrvoll St. felles (t.o.m. juni - avsluttet)	10 053
Strøm, kr 60 pr. mnd. (1 seksjon fra august)	300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 405 023

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Lift ved montering av strøm for screens (viderefakturering)	13 124
Nettinnbetalinger	1 877
Nøkler	3 310
Startkapital	171 106
Skilt (Dørskilt kr 950 viderefakt. 39 seksjoner)	37 050
Oppslutning, spørreundersøkelse (fra JM)	15 000
SUM ANDRE INNETEKTER	241 467

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 50 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 834, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 2 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-36 665
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 531
SUM KONSULENTHONORAR	-43 196

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-343 740
Drift/vedlikehold elektro	-22 000
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 124
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-12 688
Drift/vedlikehold heisanlegg	-50 116
Drift/vedlikehold brannsikring	-24 438
Kostnader dugnader	-9 299
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-473 404



NOTE: 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-2 255
Vaktmestertjenester	-127 849
Vakthold	-2 930
Renhold ved firmaer	-67 991
Andre fremmede tjenester	-4 930
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 070
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 834
Andre kontorkostnader	-228
Reisekostnader	-115
Bank- og kortgebyr	-2 130
Velferdskostnader	-8 118
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-224 449

NOTE: 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 721
Renter av sparekonto i OBOS-banken	512
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	418
SUM FINANSINNTEKTER	2 651

NOTE: 11

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

EL billading, mottatt i 2024	69 703
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	69 703



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 92124989. 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.

Velforening på Skogsåsen

Orientering til årsmøtene i sameiene

oppdatert 26 februar 2024



Vedlegg 2

Skogsåsen (Foto: Google Maps)



22 av 92

Lekeområde (Foto: Vår Tretopp) og årsmøter pl

950868434

Hensikten med presentasjonen

Informasjons og beslutningsgrunnlag for behandling i årsmøtene i de respektive sameiene på Skogsåsen i 2024

Innhold

- Pålagt samarbeid gjennom tinglyst heftelse
- Historikk for prosessen med etablering av velforening
- Kart over Skogsåsen
- Fordeling mellom sameiene på Skogsåsen
- Velforening, hvorfor det?
- Fellesområder og kostnader i 2024 pr sameie
- Foreløpig budsjett for velforeningen i 2025
- Vedtekter for velforeningen
- Forslag til vedtak på årsmøtet

Innhold

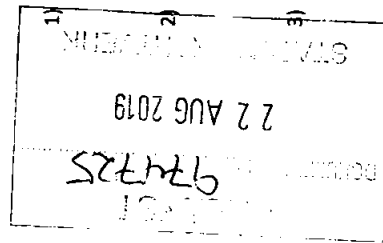
- Pålagt samarbeid gjennom tinglyst heftelse
- Historikk for prosessen med etablering av velforening
- Kart over Skogsåsen
- Fordeling mellom sameiene på Skogsåsen
- Velforening, hvorfor det?
- Fellesområder og kostnader i 2024 pr sameie
- Foreløpig budsjett for velforeningen i 2025
- Vedtekter for velforeningen
- Forslag til vedtak på årsmøtet

Samarbeidsforum kommer av tinglyst heftelse

Avsender: JM Norge AS Org nr 829 350 112
PB 453, 1327 Lysaker

AVTALE OM ADKOMST, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV EIENDOMMENE GNR. 41, BNR 81 OG 88 I OPPEGÅRD KOMMUNE.

Det er i dag inngått følgende avtale for gnr. 41, bnr. 81 og bnr 88, snr 1-58, i Oppegård kommune og senere fradelte parseller på bakkenivå av disse (heretter kalt Eiendommene).



1) Adkomstrett

Eiendommene skal ha gjensidig og vederlagsfri rett til adkomst på alle kjøreveier og gangveier anlagt på eiendommene.

2) Bruksrett

Eiendommene skal ha gjensidig og vederlagsfri rett til bruk av alt utvendig areal til opphold, rekreasjon og lek som ikke blir seksjonert som tilleggsareal i eierseksjonssameiene i eiendommene.

3) Drift og vedlikehold.

Eiendommene har gjensidig ansvar for drift og vedlikehold av arealene de har adkomst- og bruksrett til som angitt i punkt 1 og 2. Kostnadene til drift og vedlikehold skal fordeles likt mellom eierseksjonene i sameiene.

4) Organisering

Det skal nedsettes et samarbeidsutvalg bestående av 1 representant for hver eiendom som definerer vedlikeholdsnivå og fatter beslutninger. Saker skal søkes løst ved konsensus. Eventuell stemmegivning skjer ved alminnelig flertall. Ved tiltak som går utover alminnelig drift- og vedlikehold, f.eks oppføring av nye konstruksjoner eller anlegg kreves i tillegg samtykke fra den eiendommen der dette skal plasseres.

5) Rettigheter for utvannet

Vedlegg 2

Presentasjon av velforening for styrer og årsmøter

Utdrag fra «Tinglyst heftelse»

Punkt 3: Drift og vedlikehold

Eiendommene har gjensidig ansvar for drift og vedlikehold av arealene har adkomst- og bruksrett til som angitt i punkt 1 og 2. Kostnadene til og vedlikehold skal fordeles likt mellom eierseksjonene i sameiene.

Punkt 4: Organisering:

Det skal nedsettes et samarbeidsutvalg bestående av 1 representant for eiendom som definerer vedlikeholdsnivå og fatter beslutninger. Sakene søkes løst ved konsensus. Eventuell stemmegivning skjer ved alminnelig flertall. Ved tiltak som går utover alminnelig drift- og vedlikehold, f.eks oppføring av nye konstruksjoner eller anlegg kreves i tillegg samtykke fra eiendommen der dette skal plasseres.

Vedlegg 2
Z1 av 92

Innhold

- Pålagt samarbeid gjennom tinglyst heftelse
- Historikk for prosessen med etablering av velforening
- Kart over Skogsåsen
- Fordeling mellom sameiene på Skogsåsen
- Velforening, hvorfor det?
- Fellesområder og kostnader i 2024 pr sameie
- Foreløpig budsjett for velforeningen i 2025
- Vedtekter for velforeningen
- Forslag til vedtak på årsmøtet

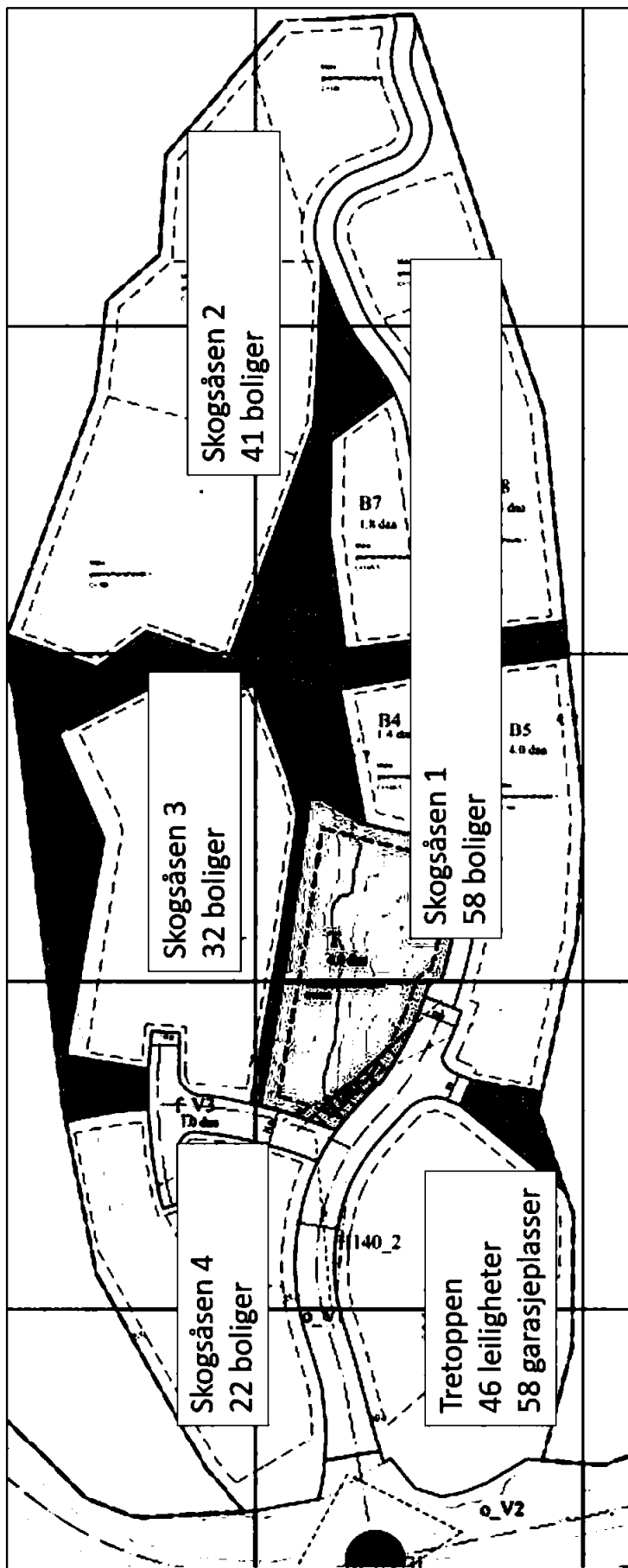
Historikk

- 25 september 2023: Etablering av samarbeidsforum
- 25/9-6/11 2023: Forankring av arbeid med velforening i styrene på Skogsåsen
- 6 november 2023: møte 2 i samarbeidsforum med mandat til arbeidsgruppa
- 27. november 2023: Arbeidsgruppemøte for velforening
- 15 januar 2024: Arbeidsgruppemøte for velforening
- 22 januar 2024: Møte i Samarbeidsforum Skogsåsen
- 26 februar 2024: Møte i samarbeidsforum med innstilling til årsmøtene

Innhold

- Pålagt samarbeid gjennom tinglyst heftelse
- Historikk for prosessen med etablering av velforening
- Kart over Skogsåsen
- Fordeling mellom sameiene på Skogsåsen
- Velforening, hvorfor det?
- Fellesområder og kostnader i 2024 pr sameie
- Foreløpig budsjett for velforeningen i 2025
- Vedtekter for velforeningen
- Forslag til vedtak på årsmøtet

Skogsåsens sameier



Garasjeplasser

- Tretoppen: 58
- Sameie 4: 29
- Sameie 1-3: 160

Vedlegg 2

31 av 92

Presentasjon av velforening for styrer og årsmøter

Innhold

- Pålagt samarbeid gjennom tinglyst heftelse
- Historikk for prosessen med etablering av velforening
- Kart over Skogsåsen
- Fordeling mellom sameiene på Skogsåsen
- Velforening, hvorfor det?
- Fellesområder og kostnader i 2024 pr sameie
- Foreløpig budsjett for velforeningen i 2025
- Vedtekter for velforeningen
- Forslag til vedtak på årsmøtet

Fordelingsmodell pr sameie

Sameie	Antall boliger	Prosent/ brøk
Skogsåsen 4	22	11
Skogsåsen 3	32	16
Skogsåsen 2	41	20
Skogsåsen 1	58	29
Tretoppen	46	23
	199	100

Innhold

- Pålagt samarbeid gjennom tinglyst heftelse
- Historikk for prosessen med etablering av velforening
- Kart over Skogsåsen
- Fordeling mellom sameiene på Skogsåsen
- Velforening, hvorfor det?
- Fellesområder og kostnader i 2024 pr sameie
- Foreløpig budsjett for velforeningen i 2025
- Vedtekter for velforeningen
- Forslag til vedtak på årsmøtet

Organisasjonsmodeller

- Samarbeidsforum på Skogsåsen behandlet alternative modeller for organisering av Skogsåsen i tråd med tinglyst felleserklæring.
- Modellene og anbefalingen fra samarbeidsforumet er beskrevet i dette dokumentet:
<https://arkiv.styrommet.no/s/20981dab5047a3049e6b333a52e6a938fd>

De store fordelene med velforening

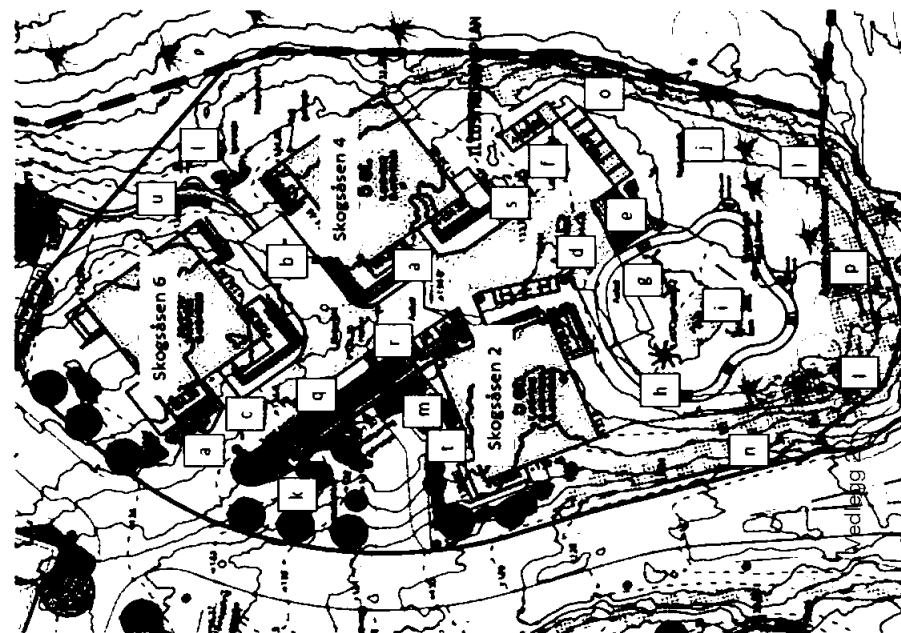
- Enklere å organisere drift og vedlikehold av fellesområdene
- Mer fellesskapsfølelse for beboere
- En velforening har mulighet for å søke støtte til blant annet stiftelser
- En velforening kan fremme felles uttalelse til omgivelsene inkludert kommune og fylke og andre naboer (Sundt, Myrvoll Torg)
- Sosialkomite er samlet og kan enkelt koordinere
- Bedre forhandlingsmulighet med stordriftsfordeler

Innhold

- Pålagt samarbeid gjennom tinglyst heftelse
- Historikk for prosessen med etablering av velforening
- Kart over Skogsåsen
- Fordeling mellom sameiene på Skogsåsen
- Velforening, hvorfor det?
- Fellesområder og kostnader i 2024 pr sameie
- Foreløpig budsjett for velforeningen i 2025
- Vedtekter for velforeningen
- Forslag til vedtak på årsmøtet

Uteområder med kart og budsjett Tretoppen

Uteområder med kart og kostnader for Tretoppen boligsameie



Kart over uteområde for Tretoppen boligsameie

- a. Asfaltert vei mellom blokkene med kantstein
- b. Petanquebane
- c. Lilletorget mellom Skogsåsen 2, 4 og 6
- d. Hellebelagt tun «Tunet»
- e. Pergola
- f. Lek og oppholdsområder (2 stk)
- g. Lekstativer
- h. Sykkelløype
- i. Aktivitet og turn park
- j. Naturmark mellom anleggene
- k. Plener og gressbakker
- l. 3 utsiktspunkter med benk
- m. Innkjøring til garasje
- n. Fjell
- o. Gjerde
- p. Vegetasjon
- q. Oppstillingsplass for brannbiler 5 stk
- r. Brannhydrant
- s. Vannposter 3 stk
- t. Spyleplass for sykler ved innkjøring til garasje
- u. Tursti

38 av 92

Post	Felles	Tretopp
Altmann vaktmester tjenester (brøyting og strøying)		
Gartner		1
Rengjøring av avfallsbrønner		
Sum		1

Årsregnskap regnskapsåret 2023 for 900868434

Presentasjon av velforening for styrer og årsmøter p

Uteområder med kart og budsjett Skogsåsen boligsameie 1

Utgifter til fellesareal for sameie 1 for 2023:
Vaktmestertjenester (Alt-mann): 243 270
Vask av søppelbrønner: 31 400

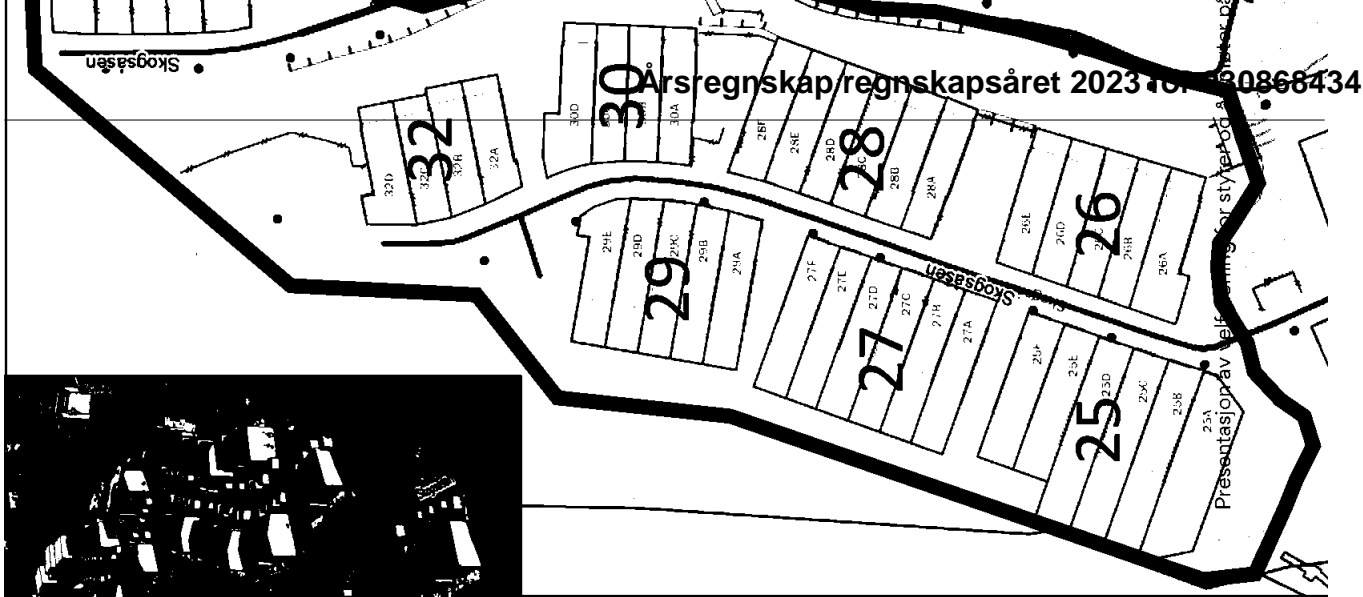
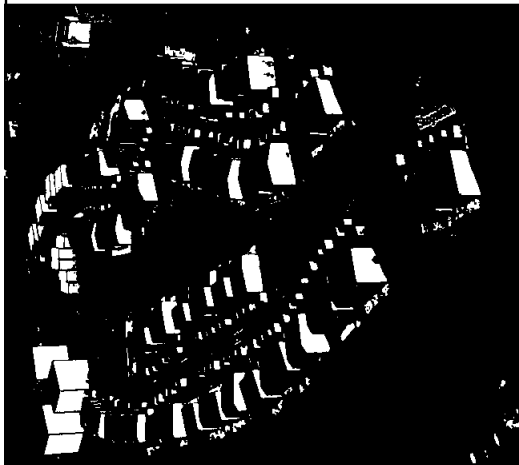


Årsregnskap regnskapsåret 2023

0868434

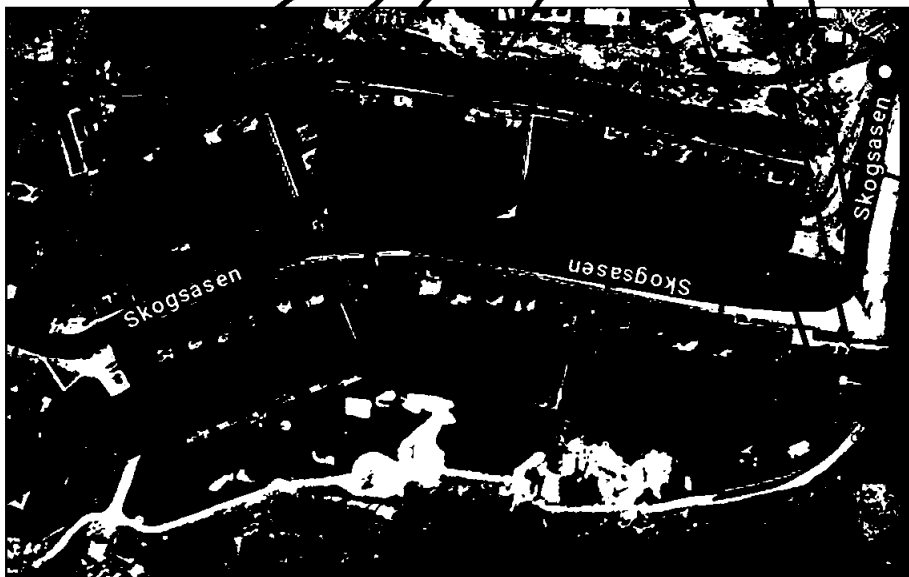
Skogsåsen Boligsameie 2

- 41 Boenheter
- Tuftepark nord for rekke 32
- 2 lekeplasser (nord for rekke 26 og 28)
- I hovedsak privat vei
- Renoveringspunkt mellom rekke 28 og 30
- Snuhammer og trafostasjon
- Stor skråning øst for rekke 26, 28, 30, 32
- Gult: regulert for boligbebyggelse
- Grønt: regulert for uteopphold



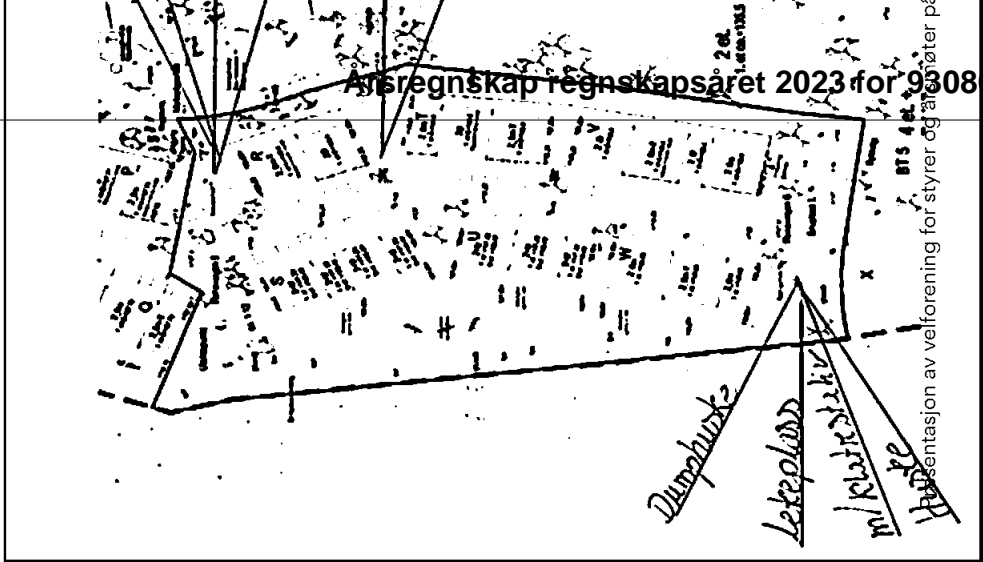
Post	Sameie 2
Altmann vaktmestertjenester (brøyting og strøing)	160 188
Gartner	
Rengjøring av avfallsbrønner <small>Vekeblad 2</small>	40 av 92 31 500
Sum dagens kostnader	191 688

Uteområder med kart og budsjett Skogsåsen boligsameie 3



- Budsjettinnspill
- kr 10454 inkl. mva i vaktmestertjenester pr mnd inkl. mva
 - kr 8000 i rengjøring av avfallsbeholdere pr år
- Følgende viktige fellesområder/objekter:
- Sklie
 - 3 lekeplasser
 - HC parkeringsplass
 - 2 avfallsbeholdere
 - privat vei

41 av 92



Presentasjon av velforening for styrer og styret

Uteområder med kart og budsjett Skogsåsen boligsameie 4

Uteområder med kart og budsjetterte kostnader for Skogsåsen 4 Boligsameie

1. Lekeplass (sandkasse, to stk benker, huske, dumpe)
2. Gangvei med to oppstillingsplasser (av- og pålessing).
3. Innkjøring eget garasjeanlegg
4. Gjerde fra Skogsåsen 11 rundt hele sameie
5. Skråning på fjell med vegetasjon
6. To stk. sykkelstativ
7. Fjellskrent bak Skogsåsen 13-17

Vedlegg 2



Budsjetterte kostnader for uteområdene inkl. mva.

Snørydding og strøying: 40.000 (Alt-mann)
Gartner: 111.000 (Alt-mann)
Sum Skogsåsen 4 Boligsameie 151.000

Kommentarer:

- Gartnertjenester:

- o Gressklipping på fellesområder, ikke gressklipping mellom hver seks
 - o Vedlikehold skråning på fjell i punkt 5.
 - o Ingen vedlikehold av skråning på vestsiden av rekke 13-17 eller skråning
 - o Vedlikehold av trær, planter og busker.
- Det er ikke inngått eksternt avtale om HMS for uteområder.

Innhold

- Pålagt samarbeid gjennom tinglyst heftelse
- Historikk for prosessen med etablering av velforening
- Kart over Skogsåsen
- Fordeling mellom sameiene på Skogsåsen
- Velforening, hvorfor det?
- Fellesområder og kostnader i 2024 pr sameie
- Foreløpig budsjett for velforeningen i 2025
- Vedtekter for velforeningen
- Forslag til vedtak på årsmøtet

Økonomi, budsjettutkast

Avfallsbrønner

Avfallsbrønner	Rest-avfall	Papp og papir	Glass	Sur
Avfallsbrønner Skogsåsen				
Sameie 1/Tretoppen sør	4	3	1	
Sameiet 1 midt	1	1	0	
Sameie 1 nord	1	1	0	
Sameie 2	1	1	0	
Sameie 3	1	1	0	
Sameie 4	1	1	0	
Sum	9	8	1	

Vask av Avfallsbrønner, Follo ren 2023, inkl mva

Type nedgravd brønn	Vask	Vedlike-hold	Lukt-absorbent	Sur
Helt nedgravd	2 900	1 500		950

Kostnad, alternativer	
1. Alle brønner full rengjøring	96 300
2. Alle brønner hvert andre år	48 150
3. Alle restavfall og glass hvert år	53 500
4. Alle restavfall og glass hvert år, papp hvert andre år	73 900

Merknad til kostnad, alternativer:
 Alternativ 4 legges til grunn for videre plan- og budsjettering

Presentasjon av velforening for styrer og årets møter på 90868434

Innspill til budsjettet fra sameiene

Innspill til budsjettet	Felles	Tretoppen	Sameie 1	Sameie 2	Sameie 3	Sameie 4	Sum
Altmann vaktmestertjenester (brøyting og strøing)		58 500	243 270	160 188	125 448	40 000	62 623
Gartner		120 000	0			111 000	231 000
Rengjøring av avfallsbrønner		12 000	31 400	31 500	8 000		80 900
Sum		190 500	274 670	191 688	133 448	151 000	948 306

Årsregnskap regnskapsåret 2023 for 990868434

Utkast til budsjett for velforeningen for 2024

Foreløpig budsjett etter innspill fra sameier samt nye poster						
Post	Felles	Tretoppen	Sameie 1	Sameie 2	Sameie 3	Sameie 4 Sum
Altmann vaktmestertjenester vinter og sommer	858 406	198 549	250 800	176 832	138 032	94 768
Rengjøring av avfallsbrønner	73 900	17 093	21 542	15 223	11 883	8 159
Tilsyn av lekeapparater	10 000	2 313	2 915	2 060	1 608	1 104
Styrehonorarer stipulert	50 000	11 565	14 575	10 300	8 040	5 520
Forretningsfører etter innspill fra OBOS	50 000	11 565	14 575	10 300	8 040	5 520
Vedlikehold (inkl HMS)	10 000	2 313	2 915	2 060	1 608	1 104
Sosiale tiltak	20 000	4 626	5 830	4 120	3 216	2 208
Stordriftsfordel etter forhandlinger 10 %	96 904	-22 414	-28 248	-19 962	-15 582	-10 698
Sum		225 610	284 904	200 933	156 845	975 977
Andel fra hvert sameie		0,23	0,29	0,21	0,16	0,11
Innspill til budsjettet fra sameiene	941 306	190 500	274 670	191 688	133 448	151 000
Differanse. Merknad ved etablering av velforening	34 671	35 110	47 av 910 234	9 245	23 397	43 316

Vedlegg

for styrrer og år

Merknader til budsjettet

- Alle tall er inkludert mva
- Posten «Altmann vaktmester...» er inkluder gartner. Gartner for Tretoppen var for 2023 dekket av JM og dekkes fram til 1. juni 2024. Budsjett i 2024 er kr 50.000 for et halvt år. Stipulert til 120.000 for 2024.
- Forretningsfører er satt opp etter tilbud fra OBOS, ingen kostnader til revisjon
- Sameie 1-3 får reduksjoner til til styrehonorarer (Fra 4 til 2/1) nåt de seg sammen. Dette er ikke tatt inn i budsjettet
- HMS er sameienes ansvar men Velforeningen får oppgave med å kontrollere og følge opp. Egen avtale
- Avfallsbrønner er vurdert og det legges opp til årlig vask mm for brønnen med restavfall og glass og hvert andre år for papp/papir.

Vedlegg 2

48 av 52

Presentasjon av velforening for styrer og årsmøter på

Innhold

- Pålagt samarbeid gjennom tinglyst heftelse
- Historikk for prosessen med etablering av velforening
- Kart over Skogsåsen
- Fordeling mellom sameiene på Skogsåsen
- Velforening, hvorfor det?
- Fellesområder og kostnader i 2024 pr sameie
- Foreløpig budsjett for velforeningen i 2025
- Vedtekter for velforeningen
- Forslag til vedtak på årsmøtet

Vedtekter for velforeningen

Samarbeidsforum har behandlet- og innstiller på følgende utkast til vedtekter (Behandlet på møte i samarbeidsforum 26. februar 2024):

<https://arkiv.styreverommet.no/s/20917f520934c0244c0b67bf2b52421b86>

Ekklusiv bruksrett

Ekklusiv bruksrett er vurdert av jurist i OBOS.

Dette punktet er interessant av den grunn at enkelte beboere har anmodet om å kunne ha eksklusiv bruksrett på deler av fellesområde på Skogsåsen.

Konklusjonen på dette er følgende

Ekklusiv bruksrett på deler av fellesområdet kan innvilges dersom alle sameiene på Skogsåsen vedtar dette med minst 2/3 flertall på sine årsmøter

Dette er lagt inn i vedtektene i punkt 21 siste setning

Innhold

- Pålagt samarbeid gjennom tinglyst heftelse
- Historikk for prosessen med etablering av velforening
- Kart over Skogsåsen
- Fordeling mellom sameiene på Skogsåsen
- Velforening, hvorfor det?
- Fellesområder og kostnader i 2024 pr sameie
- Foreløpig budsjett for velforeningen i 2025
- Vedtekter for velforeningen
- Forslag til vedtak på årsmøtet

De store fordelene med velforening

- Enklere å organisere drift og vedlikehold av fellesområdene
- Mer fellesskapsfølelse for beboere
- En velforening har mulighet for å søke støtte til blant annet stiftelser
- En velforening kan fremme felles uttalelse til omgivelsene (inkludert kommune og fylke og andre naboer (Sundt, Myrvang, Torg))
- Sosialkomite er samlet og kan enkelt koordinere
- Bedre forhandlingsmulighet med stordriftsfordeler

Forslag til vedtak på årsmøter i sameiene på Skogsåsen

1. Sameie ___ på Skogsåsen vedtar å opprette Velforening på Skogsåsen med virkning fra 1 januar 2025
2. Forslag til vedtekter for velforeningen vedtatt
3. Utkast til budsjett for velforeningen tatt til orientering

Merknad:

- Forslaget vedtas ved alminnelig flertall
- Dersom et av de andre sameiene ikke vedtar opprettelse av velforening faller forslaget og eventuelle felleserklæring vil gjelde. Samarbeidsforumet fortsetter i så tilfelle som koordinerende ledd.

Vedlegg 2 Dersom noen av sameiene vedtar endringer i vedtektene må nye årsmøter i velforening samles i årsmøter på Skogsåsen. Dersom noen i velforening for å opprette velforening på Skogsåsen må nye årsmøter i velforening samles i årsmøter på Skogsåsen.



Forslag til vedtekter

Foreningens navn: Skogsåsen velforening

Stiftet XXX 2024

1. Sameiene som eier velforeningen

Sameienes navn er Skogsåsen 1 gnr241/bnr88, Skogsåsen 2 gnr. 241/bnr. 89, Skogsåsen 3 gnr241/bnr90, Skogsåsen 4 gnr. 241/bnr. 93 og Tretoppen boligsameie gnr241/bnr94
Hver seksjon innehar medlemskap i Skogsåsen velforening. Medlemskapet er obligatorisk og er tinglyst som heftelse.

2. Formål

Skogsåsen velforening er en partipolitisk nøytral organisasjon som har til formål er å ivareta alle seksjonseierne og sameienes interesser. Sameienes vedtekter, styrearbeid og årsmøter legger grunnlaget for å oppnå et trivelig bomiljø.

Velforeningen har ikke eget økonomisk formål. Velforeningens oppgave er å opparbeide, vedlikeholde og forvalte sameienes fellesareal med renovasjons anlegg, grøntarealer, beplantinger, veier og lekeplasser. Velforeningen fungerer som høringsinstans samt koordinerer sosiale tiltak som nødvendig.

Velforeningen blir ved behov opplyst om navn på eier av eierseksjonene gjennom styrene i sameiene. Kontaktinformasjonen oppbevares på en sikker måte og blir værende i foreningen.

Kontaktinformasjon som epost og mobil benyttes kun for å informere medlemmene om foreningens aktiviteter.

3. Fellesutgifter

Velforeningen betaler alle felleskostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av avfallsbrønnene, fellesområdene med veier, lekeplasser, grøntarealer og div. beplantning, vaktmestertjenester som snømåking og strøing om vinteren.

Kostnader til drift og vedlikehold skal fordeles likt mellom eierseksjonene i sameiene. Sameiene overfører et fast beløp hvert år til velforeningen basert på budsjett for året.

4. Styret

Styret velges av årsmøtet og det består av fem medlemmer. Begge kjønn skal være representert.

Årsmøtet velger leder. Det velges to varamedlemmer for ett år.

Styret forestår den daglige driften av velforeningen i samsvar med vedtak gjort av årsmøtet. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.

Styret er beslutningsdyktig når tre medlemmer møter. Foreningen forpliktes av to styremedlemmer i fellesskap.

5. Årsmøte

6. Årsmøtets myndighet. Mindretallsvern

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7. Ordinært årsmøte

Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.



Styret beslutter hvordan årsmøtet skal gjennomføres. Årsmøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra seksjonseierne har blitt informert om hvilke saker årsmøtet skal behandle, og må være så lang at seksjonseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom årsmøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

8. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet. Bestemmelsene i pkt 7 annet ledd gjelder tilsvarende for ekstraordinære årsmøter.

9. Innkalling til årsmøte

Styret innkaller årsmøtet med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager.

Blir det ikke innkalt til årsmøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere beslutning på årsmøte, skal tingretten snarest innkalle til årsmøte når det kreves av en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsføreren. Kostnadene dekkes som felleskostnader.

Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon. I vedtektene kan det bestemmes at innkallingen i stedet eller i tillegg skal skje på annen måte. Seksjonseiere som ikke selv bruker bruksenheten, har i alle tilfeller krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen

10. Saker årsmøtet skal behandle

Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet. Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

- behandle styrets eventuelle årsberetning
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

11. Saker årsmøtet kan behandle

Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte etter pkt 10 annet ledd, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med pkt 9 fjerde ledd. Hvis alle seksjonseierne er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

12. Hvem som kan delta på årsmøtet

Alle seksjonseierne har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede og til å uttale seg.



Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

13. Ledelse av årsmøtet

Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møtelederen behøver ikke å være seksjonseier.

14. Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- et søksmål mot en selv eller ens nærstående
 - ens eget eller ens nærstående ansvar overfor sameiet
 - et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan si
 - pålegg eller krav etter §§ 38 og 39 i eierseksjonsloven som er rettet mot en selv eller ens nærstående.
- Første ledd gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

15. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og sameiet
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjon: rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonsloven § 20 annet ledd annet punktum
- samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonsloven § 22 a
- ombygging eller annen tilrettelegging som fører til at bruksenheten kan brukes som bolig for flere personer er bruksenheter med tilsvarende størrelse og romløsning.

16. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

17. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- oppløsning av sameiet



- c. tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter
- d. tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltak hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

18. Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøtet

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall stemmer. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene. En slik vedtektsbestemmelse krever at de seksjonseierne det gjelder, uttrykkelig har sagt seg enige.

Det kan ikke avgis stemme for boligseksjoner som er ervervet i strid med eierseksjonslovens § 23, og slike seksjoner skal ikke tas med i beregningsgrunnlaget for flertallsavgjørelser.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

19. Protokoll fra årsmøtet

Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som deltar, skal signere protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne

20. Eksternt samarbeid

Vellet bør arbeide for et godt forhold til andre foreninger og organisasjoner i distriktet og bør ha et nært samarbeid med disse. Om nødvendig koordinerer vellet slik virksomhet.

Vellet må opprettholde en jevnlig kontakt med kommunale organer og delta på de orienterings- og informasjonsmøter som blir holdt for å bli kjent med de planer som foreligger for området på kort og på lang sikt. Ved utarbeidelse av høringsuttalelser på vegne av velet må det søkes å gi bilde av også eventuelt mindretalls synspunkter.

Vellet bør stå i nær kontakt med nabovellene og samarbeide med disse om saker av felles interesse.

21. Eksklusiv bruksrett på fellesareal

Det er inngått avtale mellom representanter for seksjonseiere og kommunen som regulerer bruk av fellesområdene. «AVTALE OM ADKOMST, DRIFT OG VEDLIKEHOLD AV EIENDOMMENE GNR. 41, BNR 81 OG 88 I OPPEGÅRD KOMMUNE.». Denne avtalen er tinglyst og kan kun oppheves dersom alle seksjonseiere er enige om det. I avtalens punkt 2 står følgende: «*Eiendommene skal ha gjensidig og vederlagsfri rett til bruk av alt utvendig areal til opphold, rekreasjon og lek som ikke blir seksjonert som tilleggsareal i eierseksjonssameiene i eiendommene.*»

Eksklusiv bruksrett på deler av fellesområdet kan innvilges dersom alle sameiene på Skogsåsen vedtar dette med minst 2/3 flertall på sine årsmøter

22. Vedtektsendring

Vedtektsendringer kan bare vedtas av årsmøtet. Forslagene må være innkommet til styret innen 2 måneder før årsmøtet og kunngjøres sammen med innkalling til dette.

Vedtektsendringer kan bare avgjøres med 2/3 flertall. Er årsmøtet ikke beslutningsdyktig etter denne bestemmelse, skal styret kalle inn til ekstraordinært årsmøte med 14 dagers varsel. Dette årsmøtet er beslutningsdyktig uansett antall fremmøtte.

23. Oppløsning

Forslag om oppløsning av velforeningen må behandles på 2 påfølgende ordinære årsmøter og krever minst 2/3 flertall med minst 25% av medlemmene til stede.

Disponering av vellets midler og eiendeler bestemmes med simpelt flertall på det andre årsmøtet og skal anvendes til tiltak til beste for velområdet. Ingen seksjonseiere har krav på foreningens midler



eller andel av disse. Dersom intet bestemmes på nevnte årsmøte overlates midlene og eiendelene til sameiene etter fordelingsmodellen. Vellets arkiver avklares med kommunen.

24. Tvister

Eventuelle tvister skal avgjøres ved den aktuelle Follo og Østfold Tingrett



For eier av gnr 41, bnr 88, snr 3

Ellen Anita Friis

Ellen Anita Friis

Ian Nondal

Ian Nondal

For eier av gnr 41, bnr 88, snr 4

Marianne F. Skagmo

Marianne Falstad Skagmo

Morten Morseth Vaaler

Morten Morseth Vaaler

For eier av gnr 41, bnr 88, snr 5

Jan-Erik Fjøsne

Jan-Erik Fjøsne

Vibeke Fjøsne

Vibeke Fjøsne

For eier av gnr 41, bnr 88, snr 6

Glenn Aaseby

Glenn Aaseby

Suda Saenram

Suda Saenram

For eier av gnr 41, bnr 88, snr 7

Terje Hamnes

Terje Hamnes

Yun Zhou

Yun Zhou

Vedlegg 2

Presentasjon av velforening for styrer og årsmøter på Skogsåsen.pdf



Energikartlegging

FOR

Tretoppen boligsameiet

Skogsåsen 2,4,6, 1412 Sofiemyr



utarbeidet av

TERMOENERGI NORGE AS

TERMOENERGI

Dok.nr. 12441-01 SA246

Sandefjord 20. mars 2024



TERMOENERGI

Emne:	Energikartlegging med tiltak for å forbedre energitilstand
Prosjekt:	Tretoppen boligsameiet energikartlegging
Prosjekt nr:	12441
Dokument nr:	12441-01 SA246
Adresse:	Skogsåsen 2,4,6, 1412 Sofiemyr
Dato:	20.03.24
Utarbeidet av:	Piotr Stanislawski
Kontrollert av:	Jarle S. Johannesen

Innledning og oppsummering




Termoenergi har på oppdrag fra Tretoppen boligsameie gjennomført vurderinger og beregninger for 3 boligblokker i Skogsåsen 2,4,6, Sofiemyr. Det er utført analyser for å avdekke lønnsomme tiltak som kan forbedre energieffektivitet til bygget i forhold til energiattestene fra 2023. Siden byggene er ferdigstilt i 2023 er det kun kartlagt tiltak som påvirker energiforsyningen til boligblokkene.

Følgende tiltak er kartlagt:

- Installere solcelleanlegg
- Installere Varmepumpe Luft-vann
- Installere Varmepumpe brine-vann (energibrønn)

Det anbefales å installere et energioppfølgingsystem (EOS). Dette gir oversikt over energiforbruk i byggene. Tiltaket har ingen effekt på energikarakteren og har dermed ingen innvirkning på mulig støtte fra Enova. Det er derfor ikke gjennomført lønnsomhetsberegninger for dette tiltaket, men erfaringsmessig så kan det gi en årlig besparelse på 5-15 % på grunn av økt fokus på energiforbruket.

Tabell: Endring i energikarakter etter anbefalte tiltak med akkumulerte resultater.

Tiltak	Sameiet	
	Beregnet energikarakter og levert energi ¹	Redus. nett. levert energi
Eksisterende	 84 kWh/m ² år	-
Varmepumpe (brønn)	 65 kWh/m ² år	22 %
Solcelleanlegg	 54 kWh/m ² år	35 %

¹Beregnet levert energi for energimerking av blokkene samlet, ikke leilighetene enkeltvis (standardisert bruk og normalisert klima etter NS 3031:2014)

Det er i forbindelse med beregningene også utført lønnsomhetsberegninger for de anbefalte tiltakene ved bruk av nåverdimetoden for hver av tiltakene gjennom levetiden. Investeringskostnadene inkluderer endringer i service- og vedlikeholdskostnader i forhold til eksisterende situasjon. I nåverdberegningen er strømprisene satt til lav, middels og høy, basert på hva strømanalytikere og strømselskaper forventer som vinterpriser neste vinter.



TERMOENERGI

Tabell: Lønnsomhetsberegninger for anbefalte tiltak beregnet akkumulert.

Tiltak	Levetid tiltak [år]	Redusert effekt [kW]	Energi-besparelse [kWh/år]	Redusert CO ₂ -utslipp [kg/år]	Brutto invest. kostnad [kr]
Varmepumpe brønn	30	0	84 000	1 510	815 000
Solceller	25	49	51 000	920	740 000

Tiltak	Lav: 100 øre/kwh			Middels: 150 øre/kwh			Høy: 200 øre/kwh		
	Netto kontant-overskudd [kr/år]	Nåverdi [kr]	Inntj. tid [år]	Netto kontant-overskudd [kr/år]	Nåverdi [kr]	Inntj. tid [år]	Netto kontant-overskudd [kr/år]	Nåverdi [kr]	Inntj. tid [år]
Varmepumpe brønn	84 000	637 531	12,5	126 000	1 363 796	7,6	168 000	2 090 062	5,5
Solceller	102 075	854 619	8,7	127 575	1 252 982	6,7	153 075	1 651 345	5,5

Tabell. Forutsetninger for lønnsomhetsberegninger

Post	Verdi	Enhet
Levetid, LED-belysning	10	År
Levetid, etterisolering vegg	40	År
Levetid, etterisolering tak	40	År
Levetid, ventilasjonsanlegg	18	År
Levetid, romventilasjon	15	År
Levetid, solcelleanlegg	25	År
Levetid, varmpumpe	15	År
Levetid, tetting av luftlekkasjer	30	År
Analyseperiode ¹	10-40	År
Kalkulasjonsrente	7,0	%
Effektpris sommer, strøm	36	Kr/kWh
Effektpris vinter, strøm	86	Kr/kWh
Energipris, strøm ²	1-2	Kr/kWh
Eksport overskuddsstrøm ³	1-2	Kr/kWh

¹ Analyseperiode er satt til levetiden for de forskjellige tiltakene.

² Det er forutsatt fast energikostnad gjennom analyseperioden som inkluderer strømpris, energiledd, fastledd og andre kostnader.

³ Pris ved eksport av overskuddsstrøm fra solcelleanlegg



TERMOENERGI

Innhold

1. Prosjektinformasjon	5
1.1. Kontaktinformasjon	5
1.2. Bygningsinformasjon	5
2. Beskrivelse av bygning, tekniske anlegg og drift.....	5
2.1. Bygningen.....	6
2.2. Oppvarming	6
2.3. Ventilasjon	7
2.4. Belysning	7
2.5. Andre tekniske installasjoner	7
3. Kartlagte enøktiltak.....	7
3.1. Varmepumpe (Energibrønn).....	7
3.2. Varmepumpe (luft – vann)	8
3.3. Solcelleanlegg	8
3.4. Lønnsomhetsberegning	9
3.9.1 Forutsetninger	10
3.9.2 Lønnsomhet.....	10
4. Anbefalte enøktiltak	11
4.1 Mulige finansieringsmuligheter	12
4.2 Anbefalte endringer av drift	12
5. Energimerking.....	12
5.1. Forventet energi- og oppvarmingskarakter.....	13



TERMOENERGI

1. Prosjektinformasjon

1.1. Kontaktinformasjon

Ansvarlig konsulentfirma	Termoenergi Norge AS
Adresse	Leif Weldings vei 16 3208 Sandefjord
Telefon, sentralbord	33 47 43 30
Telefon, direkte	90 75 04 00
Kontaktperson	Piotr Stanislawski
epost	ps@termoenergi.no

Byggeier/oppdragsgiver	Tretoppen boligsameiet
Adresse	c/o Skogsåsen 2,4,6 1412 Sofiemyr
Org nr	990 379 238
Telefon, direkte	930 868 434
Kontaktperson	Harald Vaadal
epost	tretoppen@styrerrommet.no

1.2. Bygningsinformasjon

Prosjekt:	12441 / Tretoppen boligsameiet. Energikartlegging
Tiltakets adresse:	Skogsåsen 2,4,6, 1412 Sofiemyr
Kommune:	Nordre Follo
Gnr./bnr.:	241 / 94
Bygningsnummer:	300830421,300830424, 300830425
Bygningstype(r), Matrikkel:	143 – Stort frittliggende boligbygg på 5.etg el. Mer
Bygningskategori(er), NS 3031:2014:	Boligblokker (3 stk.)

2. Beskrivelse av bygning, tekniske anlegg og drift

Informasjon om bygningene er hentet fra Matrikkelen og energiattester datert 14.02.2023.

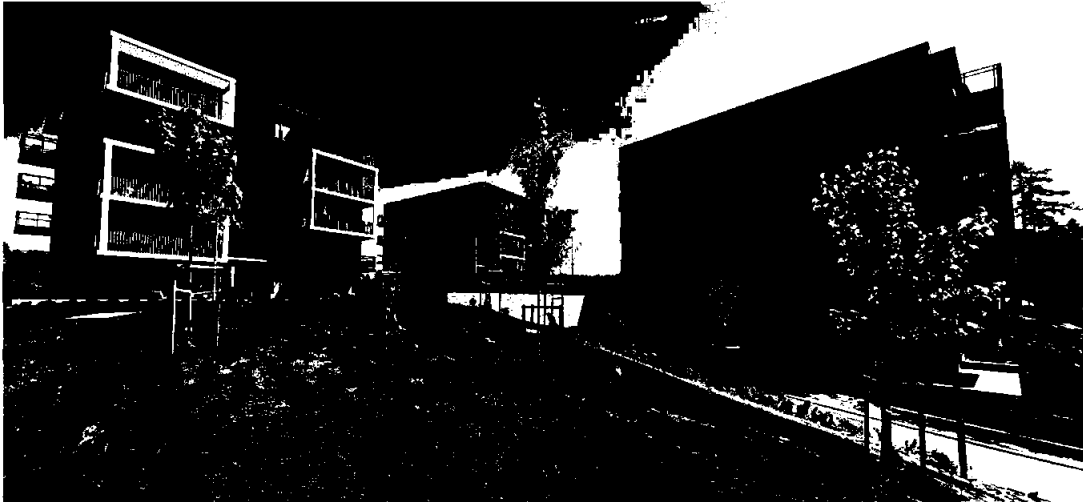
Bygningen er fra 2023, denne analysen gjelder for alle tre boligblokker. Parkeringskjelleren blir ikke tatt med i beregninger

Samlet beregnet energibehov i bygningen før anbefalte tiltak er 378 757 kWh (beregnet etter metode i NS 3031:2014).

TERMOENERGI

2.1. Bygningen

Bygningen ble tatt i bruk i 2023.
Sentrale data for eksisterende situasjon er vist i tabellene nedenfor.



Tabell. Sentrale data for bygget. U-verdier er hentet fra energijøstest per. 19.02.2024.

Post			Kommentar
Oppvarmet BRA	4509m ²		
Oppvarmet volum	12540m ³		
Gulv på grunn	97m ²	0,1W/m ² K	
Yttervegger	2049m ²	0,18W/m ² K	
Vinduer og ytterdører	880m ²	0,8W/m ² K	
Tak	882m ²	0,13W/m ² K	
Normalisert kuldebroverdi		0,09W/m ² K	
Lufttetthet		0,46/h	
Normalisert varmekapasitet		26W/m ² K	
Temperaturvirkningsgrad varmegjenvinner		84%	
Spesifikk vifteeffekt (SFP-faktor)		1,2kW/(m ³ /s)	

2.2. Oppvarming

Oppvarmingen av leilighetene skjer i dag hovedsakelig ved radiatorer som forsynes av elkjel, samt elektriske varmekabler i bad og eventuelt panelovner i soverom.

Årlig energibruk til romoppvarming er simulert ved hjelp av Simien, med standardiserte driftstider og innetemperaturer etter NS 3031:2014 og med klimadata for Oslo.

	Sameiet
Beregnet energibehov romoppvarming [kWh/år]:	64 033



TERMOENERGI

2.3. Ventilasjon

Anleggene som forsyner hele bygningen og har varmegjenvinning på 80% og SFP på 1,2 kW/(m³/s). Hver av leilighetene forsynes med egen ventilasjon aggregat.

Årlig energibruk til ventilasjonsoppvarming og viftedrift er simulert ved hjelp av Simien, med standardiserte driftstider og innnetemperaturer etter NS 3031:2014 og med klimadata for Oslo.

	Sameiet
Beregnet energibehov varmbatterier [kWh/år]	12 834
Beregnet energibehov kjølebatterier [kWh/år]	0
Beregnet energibehov viftedrift [kWh/år]	16 590

2.4. Belysning

Belysningen er dekket av LED belysning.

Årlig energibruk til belysning er beregnet ved hjelp av Simien, med standardiserte driftstider etter NS 3031:2014.

	Sameiet
Beregnet energibehov belysning [kWh/år]:	51 345

2.5. Andre tekniske installasjoner

Det er ikke gjort vurderinger for andre tekniske installasjoner i forbindelse med dette notatet, som f.eks. serverrom, kjølerom, datautstyr, møteromsutstyr og kjøkken-/kantineutstyr.

3. Kartlagte enøktiltak

Faktor for CO₂-utslipp fra strøm er hentet fra NS 3720:2018, tabell A.1, scenario 1-NO
- 18 g/kWh (gjennomsnitt for perioden 2015-2075)

3.1. Varmepumpe (Energibrønn)

Varmepumper som dekker romoppvarmingen, er et godt alternativ som varmforsyning. Anlegget vil typisk levere grunnlast og er avhengig av spisslast og reservelast fra annen energikilde. Eksisterende elkjel kan benyttes som spisslast/reserve. Beregninger er utført med væske-vann varmpumpe (energibrønn) som dekker minst 40% av tappevanoppvarming og 90% av romoppvarming. Om sameiet velger å utføre tiltaket anbefales det en plassering av brønner nærme teknisk rom for å redusere pris på anlegget og redusere skader på utvendige uteområder. Eventuelle skader på uteområdet som skyldes graving/boring kan enkelt settes tilbake til det opprinnelige og vil derfor ikke være varige skader.

En av fordelene ved bruk av energibrønn i forhold til luft-vann varmpumpe er støy. Alt utstyr blir plassert i teknisk rom og beboere blir ikke påvirket av støy til varmpumpen. Energibrønn vil også ha lengre levetid og noe bedre produksjonsvirkningsgrad (COP).

Beregnet pris av tiltaket som presenteres i kapittel 4 er et estimat og prisen baserer seg på informasjon hentet fra Norsk Prisbok. Derfor kan prisen avvike fra faktiske tilbud.

Beregnet netto redusert energiforbruk Sameiet : 84 402 kWh/år

TERMOENERGI

3.2. Varmepumpe (luft – vann)

Varmepumper som dekker romoppvarmingen, er et godt alternativ som varmforsyning. Anlegget vil typisk levere grunnlast og er avhengig av spisslast og reservelast fra annen energikilde. Eksisterende elkjel kan benyttes som spisslast/reserve.

Beregninger er utført med luft-vann varmpumpe som dekker 40% tappevannoppvarming og 90% av romoppvarming. Om sameiet velger å utføre tiltaket anbefales det å plassere utedelen til varmpumpe noen meter fra fasader til byggene med en støyreduserende konstruksjon mot blokkene. Når en slik «innbyggingskasse» etableres er det viktig å tenke på tilstrekkelig luftmengde for varmpumper.

Fordeler med å etablere slik løsning er pris og reduserte skader på uteområder. Ulemper i forhold til energibrønn er lavere COP og kortere levetid på anlegget, samt blant annet støy og permanent installasjon av teknisk utstyr på uteområdet.

Beregnet pris av tiltaket som presenteres i kapittel 4 er et estimat og prisen baserer seg på informasjon hentet fra Norsk Prisbok. Derfor kan prisen avvike fra faktiske tilbud.

Beregnet netto redusert energiforbruk Sameiet : *79 380 kWh/år*

3.3. Solcelleanlegg

Et solcelleanlegg produserer strøm ved hjelp av solstråling. Utsnitt nedenfor fra solkart.no viser at bygningens flate tak er velegnet for solcellepaneler.



Det kan være hensiktsmessig å dimensjonere et solcelleanlegg til å dekke ca. 10 % av beregnet energibehov til direktevirkende elektrisitet utenom rom- og ventilasjonsoppvarming.



TERMOENERGI

Bygningenes flate tak er velegnet for solcellepaneler. Det er en del tekniske installasjoner på taket som reduserer arealet for solceller. Et solcelleanlegg på ca. 350 m² gir om lag 70 kWp og kan levere til sammen ca. 50 586 kWh strøm pr. år.

	Sameiet
Årlig forbruk utenom oppvarming [kWh]	149 035
Tappevannsoppvarming [kWh]	134 308
Takareal	882
Solcelleanlegg størrelse / Effekt [m ² /kWp]	350 / 69
Solcelleanlegg produksjon [kWh/år]	50 585
Redusert forbruk [kWh]	50 240
Eksportert energi [kWh]	345
Solcelleanlegg beregnet pris [Kr]	740 000
Redusert effekt / CO2 utslipp [kW/kg]	50 / 900

Tabell: Forventet energiproduksjon fra solcelleanlegg tilkoblet Sameiet per måned.

Panel	Energiproduksjon solceller [kWh]												
	Jan	Feb	Mar	Apr	Mai	Jun	Jul	Aug	Sep	Okt	Nov	Des	Totalt
Produsert 350 m2 solceller	0	0	3859	6109	7882	9493	8666	7220	4416	2054	887	0	50586
Lvert til bygning	0	0	3859	6048	7640	9073	8394	7126	4410	2054	887	0	49491
Eksportert til nett	0	0	0	61	242	420	272	95	6	0	0	0	1095

Det meste av arealbehovet skyldes selve solcellepanelene. For dette prosjektet vil det være naturlig å plassere disse på yttertak. Før eventuell installasjon bør solforholdene og takets bæreevne avklares og om det eventuelt er planlagt fremtidige bygninger i nærheten som vil kunne skjerme for solen.

Solcelleanlegget medfører ingen utvendig støy, men mulig noe lyd fra vekselretterne. Disse plasseres gjerne i forbindelse med teknisk rom og vil ikke medføre noe støyproblem for byggets brukere. Et solcelleanlegg vil kunne eksportere overskuddsstrøm tilbake til strømmettet fra plusskunder. Pris er ca. 4 øre/kWh eks. MVA. Pris for selve strømmen avtales med strømleverandør

Plusskundeordningen er begrenset til å gjelde anlegg som leverer mindre strømproduksjon enn 100 kWh/år til strømmettet. Større anlegg må begrense sin netto innlevering til strømmettet til denne grensen. I motsatt fall vil anlegget betraktes som produksjonsanlegg og egen innmatingstariff vil gjelde. Dette må avtales særskilt ved oppstart. Solcelleanlegg som er større enn 800Wp er pliktig å melde til nettselskapet.

3.4. Lønnsomhetsberegning

Det er gjennomført nåverdiberegninger som viser lønnsomheten for kartlagte tiltak.



TERMOENERGI

3.9.1 Forutsetninger

Tabell. Forutsetninger for lønnsomhetsberegninger

Post	Verdi	Enhet
Levetid, LED-belysning	10	År
Levetid, etterisolering vegg	40	År
Levetid, etterisolering tak	40	År
Levetid, ventilasjonsanlegg	18	År
Levetid, romventilasjon	15	År
Levetid, solcelleanlegg	25	År
Levetid, varmepumpe	15	År
Levetid, tetting av luftlekkasjer	30	År
Analyseperiode ¹	10-40	År
Kalkulasjonsrente	7,0	%
Effektpris sommer, strøm	36	Kr/kWh
Effektpris vinter, strøm	86	Kr/kWh
Energipris, strøm ²	1-2	Kr/kWh
Eksport overskuddsstrøm ³	1-2	Kr/kWh

¹ Analyseperiode er satt til levetiden for de forskjellige tiltakene.

² Det er forutsatt fast energikostnad gjennom analyseperioden som inkluderer strømpris, energiledd, fastledd og andre kostnader.

³ Pris ved eksport av overskuddsstrøm fra solcelleanlegg

- Redusert effekt ved installasjon av solcelleanlegg er beregnet ved hjelp av Simien. Redusert effektkostnad for solcelleanlegget er beregnet som redusert effektbehov multiplisert med effektkostnaden.
- Redusert netto effekt til varmepumpe er beregnet som redusert effekt til oppvaring fra strøm til romoppvarming.

Et solcelleanlegg vil kunne eksportere overskuddsstrøm tilbake til strømmettet fra plusskunder. Strømliverandør kjøper strøm som leveres til netto spotpris.

3.9.2 Lønnsomhet

Lønnsomheten for tiltakene er beregnet ved nåverdimetoden gjennom tiltakenes økonomiske levetid (10-40 år) Driftskostnader, servicekostnader og utskiftningskostnader for tiltakene er inkludert i beregningene.

Rekkefølgen på tiltakene har innvirkning på nåverdien, som medfører at tiltak i denne listen som er satt opp etter installasjon av varmepumpe vil kunne bli positive hvis de blir utført på et tidligere tidspunkt.

Tabellen viser nåverdiregning med tre forskjellige strømpriser basert på forventet strømpris vinteren 2023-24. Effektprisen er satt til effektleddet for vinterhalvåret til netteier for alle tiltak bortsett fra solcelleanlegg, da disse produserer mest strøm i sommerhalvåret.

Tabell: Lønnsomhetsberegninger for kalkulerte tiltak beregnet individuelt.

Tiltak	Levetid tiltak [år]	Redusert effekt [kW]	Energi-besparelse [kWh/år]	Redusert CO ₂ -utslipp [kg/år]	Brutto invest. kostnad [kr]
varmepumpe brønn	30	0	84 000	1 510	815 000
Varmepumpe luft vann	15	0	79 000	1 420	550 000
Solceller	25	50	51 000	920	740 000



TERMOENERGI

Tiltak	Lav: 100 øre/kwh			Middels: 150 øre/kwh			Høy: 200 øre/kwh		
	Netto kontant-overskudd [kr/år]	Nåverdi [kr]	Inntj. tid [år]	Netto kontant-overskudd [kr/år]	Nåverdi [kr]	Inntj. tid [år]	Netto kontant-overskudd [kr/år]	Nåverdi [kr]	Inntj. tid [år]
varmepumpe brønn	84 000	637 531	12,5	126 000	1 363 796	7,6	168 000	2 090 062	5,5
Varmepumpe luft vann	79 000	328 353	8,3	118 500	767 529	5,2	158 000	1 206 705	3,8
Solceller	102 848	866 695	8,7	128 348	1 265 058	6,7	153 848	1 663 421	5,4

4. Anbefalte enøktiltak

Det er gjort beregninger for to alternative løsninger:

1. bergvarmepumpe og solcelleanlegg
2. luft-vann varmepumpe og solcelleanlegg

Alternativ 1 vil ha høyest nåverdi og er den løsningen som anbefales. Denne løsningen har positiv nåverdi og et samlet energiforbedringspotensiale på opptil 35 %.

Tabell: Total besparelse med anbefalte tiltak.

Energiforbruk før tiltak [kWh/år]	378 757
Energiforbruk etter tiltak [kWh/år]	244 865
Besparelse [kWh/år]	133 892
Besparelse	35 %

Tabell: Total kostnad med tiltak som støttes av Enova

Brutto samlet investeringer:	1 555 000
Maks tilgjengelig Enova Støtte:	466 500
Netto samlet investeringer:	1 088 500

Tabellen under viser anbefalt løsning med energibrønn og solceller

Tabell: Lønnsomhetsberegninger for anbefalte tiltak beregnet akkumulert.

Tiltak	Levetid tiltak [år]	Redusert effekt [kW]	Energi-besparelse [kWh/år]	Redusert CO ₂ -utslipp [kg/år]	Brutto invest. kostnad [kr]
Varmepumpe brønn	30	0	84 000	1 510	815 000
Solceller	25	49	51 000	920	740 000

Tiltak	Lav: 100 øre/kwh			Middels: 150 øre/kwh			Høy: 200 øre/kwh		
	Netto kontant-overskudd [kr/år]	Nåverdi [kr]	Inntj. tid [år]	Netto kontant-overskudd [kr/år]	Nåverdi [kr]	Inntj. tid [år]	Netto kontant-overskudd [kr/år]	Nåverdi [kr]	Inntj. tid [år]
Varmepumpe brønn	84 000	637 531	12,5	126 000	1 363 796	7,6	168 000	2 090 062	5,5
Solceller	102 075	854 619	8,7	127 575	1 252 982	6,7	153 075	1 651 345	5,5

Alternativ 2 vil ha noe lavere investeringskostnader, men vil ha noe kortere forventet levetid, noe lavere virkningsgrad (mindre årlig energibesparelse) og risiko for støy som kan påvirke enkelte leiligheter/rom mot øst

Tabellen på neste side viser alternativ løsning med luft-vann varmepumpe.

TERMOENERGI

Tabell: Lønnsomhetsberegninger for alternativ løsning beregnet akkumulert.

Tiltak	Levetid tiltak [år]	Redusert effekt [kW]	Energi-besparelse [kWh/år]	Redusert CO ₂ -utslipp [kg/år]	Brutto invest. kostnad [kr]
Värmepumpe luft-vann	18	0	79 000	1 420	550 000
Solceller	25	49	51 000	920	740 000

Tiltak	Lav: 100 øre/kwh			Middels: 150 øre/kwh			Høy: 200 øre/kwh		
	Netto kontant-overskudd [kr/år]	Nåverdi [kr]	Inntj. tid [år]	Netto kontant-overskudd [kr/år]	Nåverdi [kr]	Inntj. tid [år]	Netto kontant-overskudd [kr/år]	Nåverdi [kr]	Inntj. tid [år]
Värmepumpe luft-vann	79 000	450 084	8,3	118 500	950 127	5,2	158 000	1 450 169	3,8
Solceller	102 075	854 619	8,7	127 575	1 252 982	6,7	153 075	1 651 345	5,5

4.1 Mulige finansieringsmuligheter

Det er flere banker som tilbyr «Grønne lån» eller «Grønn objektsfinansiering» til bedrifter som ønsker finansiering eller leasing av utstyr til å forbedre bygningsfysikken med energieffektive tiltak.

DnB, Qred Bank og Sparebank 1 er noen eksempler. Slike lån tilbyr bedre betingelser enn tilsvarende lån som ikke er «grønne».

Fleire installasjonsfirmaer tilbyr gunstige leasingavtaler på både varmpumpe-, samt solcelleanlegg.

I tillegg vil bedre energimerking av byggeiers Portfolio kunne gi bedre lånevilkår.

4.2 Anbefalte endringer av drift

Varmtvann blir produsert med elektrisk varmtvannstank og det anbefales bruk av klasse A/B vannarmaturer ved rehabilitering av kjøkken og WC.

Det er i dag installert 2 stk. 600 liter elektriske varmtvannsberedere som leverer varmt forbruksvann til alle leiligheter. Sameiets representant ved befaring fortalte at temperaturen på berederne synker til ca. 40-45 °C i kortere perioder. Sameiet har en viss bekymring for oppblomstring av legionella. Folkehelseinstituttets (FHI) anbefaling er:

«Temperaturen på utgående vann fra varmtvannstanken bør ikke synke til under 55 °C i mer enn 20 minutter i løpet av en dag. Dersom berederen er underdimensjonert slik at tilstrekkelig temperatur ikke kan holdes, vil tiltak for å sikre høy nok temperatur være påkrevd.»

Et mulig tiltak vil være å øke antall varmtvannsberedere for å øke kapasiteten i perioder med stort behov. Tiltaket vil også gi større fleksibilitet ved at man kan magasinere varmtvann i perioder med lav strømpris, som oftest på natten, og at man kan nyttiggjøre en større andel av produsert solstrøm til å varme vannet sommertid.

5. Energimerking

Bygninger med oppvarmet areal større eller lik 1 000 m² skal ha gyldig energiattest. Energimerking skal utføres for hver bygningskategori separat, tilsvarende som for evaluering mot krav til energiytelser. NS 3031:2014 ligger til grunn for beregningene for både energiytelser og energimerking.

Energiattesten består av to deler; en energikarakter og en oppvarmingskarakter.



TERMOENERGI

Energikarakteren viser hvor energieffektiv bygningen er. Karakterskalaen spenner fra A til G der A betyr at bygningen er energieffektivt.

Følgende krav gjelder for boligblokk:

- *Krav til energikarakter A:* 85 kWh/m² pr år.
- *Krav til energikarakter B:* 95 kWh/m² pr år.
- *Krav til energikarakter C:* 110 kWh/m² pr år.

Energikarakter C tilsvarer et bygg bygget i henhold til gjeldende minimums energikrav i TEK 17.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet som dekkes av elektrisitet eller fossilt brensel. Skalaen spenner fra RØDT til MØRK GRØNT, der MØRK GRØNT betyr høy andel fornybar energi.

Bygninger med 82,5 % eller høyere andel elektrisk eller fossil oppvarming vil få RØD oppvarmingskarakter. Bygninger med mindre enn 30 % andel elektrisk eller fossil oppvarming vil få MØRK GRØNN oppvarmingskarakter.

	< 82,5 %	< 65 %	
--	----------	--------	--

Energikarakterskalaen er basert på beregnet levert energi til bygningen, mens energiberegning for evaluering mot energikrav er basert på byggets netto energibehov. Det vil derfor være avvik mellom beregnet energileveranse for energikarakter og beregnet netto energibehov for evaluering mot forskriftskrav.

Et varmepumpeanlegg bidrar i vesentlig grad til å forbedre energikarakteren. Dette skyldes at NS 3031:2014 definerer energi som hentes fra utelufta eller grunnen rundt bygningen som innenfor bygningens grenser, og dermed ikke som levert energi til bygningen. Overskuddsvarme fra interne prosesser (eksempelvis datakjøling og kjøle-/fryserom) skal ikke tas hensyn til i energimerkingen. Dette medfører blant annet at det ikke er anledning til å regne inn restvarme fra kjølemaskiner som varmepumpe ved energimerking.

Fjernvarme beregnes som levert energi til bygningen og vil ikke bidra til å løfte energikarakteren, men vil bidra til at oppvarmingskarakteren skyves mot grønn.

Det er ikke anledning til å regne inn overskuddsvarme fra interne prosesser og utstyr (for eksempel kjøle-/frysemaskiner, serverpark og annet) som fornybar energiforsyning ved energimerking.

5.1. Forventet energi- og oppvarmingskarakter

Bygninger med oppvarmet areal større eller lik 1 000 m² skal ha gyldig energiattest. Energimerking skal utføres for hver bygningskategori separat, tilsvarende som for evaluering mot krav til energiytelser. NS 3031:2014 ligger til grunn for beregningene for både energiytelser og energimerking.

Det vil vanligvis være et avvik mellom beregnet energiforbruk for evaluering etter energikrav i TEK17 og beregnet energiforbruk ved energimerking. Årsaken er at for ved evaluering etter TEK17 benyttes bygningens beregnede netto energibehov, mens ved energimerking benyttes beregnet levert energi til bygningen.

Energikarakteren er beregnet for de ulike tiltakene er vist i tabellene nedenfor.



TERMOENERGI

Tabell: Endring i energikarakter etter **kalkulerte tiltak med individuelle resultater.**

Tiltak	Sameiet	
	Beregnet energikarakter og levert energi ¹	Redus. nett. levert energi
Eksisterende	84 kWh/m ² år	-
Varmepumpe (Energibrønn)	65 kWh/m ² år	22%
Varmepumpe (Luft-Vann)	65 kWh/m ² år	21%
Solcelleanlegg	73 kWh/m ² år	13 %

¹Beregnet levert energi for energimerking (standardisert bruk og normalisert klima)

Tabell: Endring i energikarakter etter **anbefalte tiltak med akkumulerte resultater.**

Tiltak	Sameiet	
	Beregnet energikarakter og levert energi ¹	Redus. nett. levert energi
Eksisterende	84 kWh/m ² år	-
Varmepumpe (brønn)	65 kWh/m ² år	22 %
Solcelleanlegg	54 kWh/m ² år	35 %

¹Beregnet levert energi for energimerking av blokkene samlet, ikke leilighetene enkeltvis (standardisert bruk og normalisert klima etter NS 3031:2014)



Husordensregler For Tretoppen boligsameie

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte 13 juni 2023.

Forslag til endringer etter årsmøtet 13. juni 2023 er merket med rødt

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet. FDV dokumentasjon har også stor betydning for den enkelte seksjon

Vedtektene for sameiet og garasjesameiet kan leses her

FDV dokumentasjon som levert på minnepinne til alle seksjoner kan lastes ned her. FDV dokumentasjon har informasjon samt tips og råd til den enkelte seksjonseier for god bruk og godt vedlikehold.

Endringslogg:

Endring	Punkt	Innhold
Innholdsfortegnelse	Innledning	Nytt
Alminnelig ro, tidspunkter	2	Endring. Tidspunkt for alminnelig ro endres. Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager. Dette er strøket:
FDV for leiligheter inkludert huseierbok	3	Nytt punkt om FDV
Gassbeholdere og oppbevaring	6	Presisering. Gassbeholdere skal ikke oppbevares innendørs
Dugnader	7	Dugnader gjennomføres ved behov
Elbil	8	Kontaktinformasjon strykes. Informasjon finnes på Vibbo, som er mer dynamisk Betingelser ved spotpris
Flytting og utleie	9	Presisering av hva kr 1500 for flytting faktisk går til
OBOS nøkkel	11.1 og 5	Tillegg om OBOS nøkkel
Utvendig solfilm	12	Ny setning i punkt 12. Utvendig solfilm på vinduer er tillatt, men leverandør valgt av sameiet skal benyttes
Foliering av glassrekkverk	12.1	Nytt punkt om leegger
Leegger	12.2	Nytt punkt om leegger
Dørskilt	14.1 14.2 14.3	Navneskilt utenfor døre Navn på oppslag ved inngangspartiene Portkamera
Sentralvarme	16	Varme, kontakttelefon

Vedlegg 4

2024-04-11 Husordensregler for Tretoppen boligsameie oppdatert med endringslogg.pdf



Strøm	17	Kostnad ved å benytte stikkontakt i fellesområdene oppdatert
Merking av sykler	18	Tillegg om merking
TV og Internett	19	Tillegg om internett i bodene. Kontaktinformasjon i Vibbo
Kart med forklaring	20	Kart med forklaringer oppdatert
Spyleplass for sykler	20 pkt t	Nytt punkt for område for spyling av sykler
Vaktmester	21	Kontaktinformasjon finnes i Vibbo
Ventilasjon Bestilling av ekstra filter	22	Tillegg som beskriver bestilling av ekstra filter
Vann og varme	23	Kontaktinformasjon og tilbud er fjernet. Dette finnes i Vibbo under sentralvarme
Risting av tepper fra vinduer	26 g	Presisering risting av tepper
Herdet glass på terrasser	26, l	Nytt punkt om glass på veranda
Garasje og parkeringsplasser	30	Nytt punkt p. om gassbeholdere og vikeplikt i garasjeporten
Parkering	31	Nytt punkt om parkering utendørs og leie utleie innendørs
Utgifter for tillitsvalgte	33	Nytt punkt om kriterier for dekking av småutgifter for tillitsvalgte
Brudd på husordensreglene	34	Tillegg. Konsekvenser ved alvorlige brudd
Velforening på Skogsåsen	36	Nytt punkt Forutsetter vedtak i alle sameier på årsmøter

Innhold

Innhold

1. Hensikt	3
2. Hensynet til øvrige beboere	4
3. Vedlikehold av egen seksjon	4
4. Orden innendørs i fellesområdene	4
5. Dører i fellesområdene	4
6. Boder i fellesområdene.....	4
7. Dugnad.....	5
8. Elbil-lading med mere	5
9. Flytting og utleie	5
10. Heis	5



11. Lås og nøkler samt OBOS-nøkkel	5
11.1 Obosnøkkel	5
12. Solskjerming og levegger	6
Utforming og fargevalg av innvendig solavskjerming er noe seksjonseiere selv kan bestemme.	6
12.1 Foliering av glassrekkverk	6
12.2 Levegger	6
13. Oppussing	6
14. Postkasse, navn på dører og ringeklokke samt portkamera	6
14.1 Navn dører til seksjonseiere.....	6
14.2 Navn på oppslag i inngangspartiene ved ringeklokkene.....	6
14.3 Portkamera.....	7
15. Renhold.....	7
16. Sentralvarme.....	7
17. Strøm.....	7
18. Sykkel	7
19. TV og internett	7
20. Uteområdene	8
21. Vaktmester.....	8
22. Ventilasjon	8
23. Vann og varme	9
24. Avfallshåndtering.....	9
25. Arbeider som krever autorisert personell	9
26. Balkong eller tilsvarende.....	9
27. Fasadeendringer	10
28. Brannforebyggende sikkerhet	10
29. Dyrehold	10
30. Garasje og parkeringsplasser	10
31. Parkering og leie/utleie.....	11
32. Forsikring.....	11
33. Dekking av utgifter for tillitsvalgte	11
34. Brudd på husordensreglene	12
35. Endring av husordensreglene	12
36. Velforening på Skogsåsen (Avhenger av vedtak i alle sameier på Skogsåsen).....	12

1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.



2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00 alle dager. ~~i ukedagene, mens det fra fredag kveld, lørdager og helligdager skal være alminnelig ro mellom kl. 24.00 og 08.00.~~ Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Hamring, boring, saging og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås i tråd med «Lov om helligdager og helligdagsfred».

Følgende tidspunkter for støyende arbeider nevnt over gjelder for sameiet:

- Helligdager og helg: ikke tillatt
- Lørdager: Tillatt mellom 10.00 og 18.00 (påske-, pinse- og julaften frem til kl 16.00)
- Hverdager: Ikke tillatt før kl 08.00 og etter 20.00

3. Vedlikehold av egen seksjon

Vedlikehold er omtalt i vedtektene for sameiet avsnitt 5.

Forvaltning, drift og vedlikehold (FDV) av egne leiligheter inkludert huseierbok er tilsendt alle beboere. [Dokumentene ligger også her.](#)

4. Orden innendørs i fellesområdene

- Fellesområdene er garasje, garasjeport, felles dører, boder, sykkelparkering, bøttekott med toalett, felles bod, trappeoppganger, Wifi bokser, tekniske rom og heis.
- Fellesområdene er beboernes felles ansvar. Beboere skal i fellesskap påse at det er rent og ryddig og at alle mangler og skader blir rapportert til styret.
- Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke henses i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer eller henges opp på vegger i fellesområdene. Dørmatter foran inngangsdøren til leilighetene er tillatt.
- Parkering foran inngangspartiet skal kun forekomme i forbindelse med syke- og flyttetransport, renhold- og vaktmestertjenester, hjemmetjenesten, håndverkere eller ved kortvarig levering eller henting.
- Det må utvises forsiktighet når innbo og gjenstander bæres inn og ut av bygget. Sameier er ansvarlig for enhver skade som sameier eller dennes leietager påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.
- Alle installasjoner skal godkjennes av styret (Se vedtekter avsnitt 3-1 (5), (6) og (7))
- Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

5. Dører i fellesområdene

Alle automatiske dører kan manipuleres av uvedkommende til å stå åpne. Små gjenstander som legges mellom dør og terskel kan forårsake at døra ikke låses. Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører til enhver tid er låst.

Ved hovedinngangsdør til trapperom leveres ringetablå med calling anlegg. Til hver bolig leveres dørtelefon. Ingen uvedkommende skal slippes inn i husene eller i garasjen. OBOS nøkkel er installert Dette er omtalt i punkt 11.

6. Boder i fellesområdene

Bodene er ment til oppbevaring og skal være ryddige og ikke til hinder for sprinkler, røykvarslere og ventilasjon. Det skal være minimum 1 meter avstand fra saker og ting i bodene til sprinkel i taket.

Bodene har ikke strømuttak og kan ikke benyttes for eksempel til kjøl/frys eller elektriske treningsapparater. Boden skal ikke benyttes til unødvendig opphold. Utendørs boder har



stikkontakter og disse trekker strøm fra felles måler. Disse skal unntaksvis benyttes og i samråd med styret. Det skal ikke oppbevares brennbare og selvantennelige stoffer i bodene. Gassbeholdere skal ikke oppbevares i boder eller andre plasser innendørs. Det kan settes opp hylleseksjoner som ikke er til hinder for ventilasjon eller brann og sprinkler i taket. Boring i vegger og tak i bodene er ikke tillatt. Boligsameiet er ikke ansvarlig for påført skade eller tyveri av materiell som oppbevares i bodene.

7. Dugnad

Tretoppen boligsameie vil gjennomføre dugnader for alle i regi av styret ved behov. ~~Minst to ganger i året, vår og høst, eventuelt ved behov.~~

8. Elbil-lading med mere

Det er inngått avtale med MER for leveranse og drift av ladeanlegget. I tillegg til kostnad for strømforbruk vil det være en månedlig driftskostnad til MER.

Pris pr kWh for strøm/nettleie blir fastsatt av styret. Ved eventuell inngåelse av spotprisavtale vil betingelser bli gjort rede for på Vibbo

Spørsmål om drift og betaling stilles direkte til MER. Kontaktinformasjon finnes under tema på Vibbo Teknisk support 24/7 på telefon 47670800 eller e-post til «post.no@mer.eco» Eventuell etterbestilling av ladekontakt gjøres gjennom styret.

9. Flytting og utleie

Styret skal varsles når eier skal leie ut. Korttidsutleie tillates ikke, se vedtektene. Det er seksjonseier som er styrets kontaktperson, ikke leietaker. Seksjonseier har et særlig ansvar for å følge opp at både vedtekter og husordensregler forstås og følges av leietakere. Styret kan kreve at leietaker flytter hvis regler og vedtekter ikke overholdes. Seksjonseier er ansvarlig for at fellesutgifter blir betalt. Ved flytting og utleie vil seksjonseier faktureres kr 1.500,- for administrative kostnader til forretningsfører, vaktmester, oppdatering av fysiske og digitale navneoppslag samt informasjonsarbeid.

Garasjeplasser kan kun leies ut til leietaker av leiligheten eller til seksjonseiere i sameiet.

10. Heis

Det er inngått avtale om drift av heis med Kone AS. Heisene kan ta bære.

Ved feil på heis skal styret kontaktes. Styret kontakter leverandør (Kone AS). Alarmknappen i heisen går til Kones kontaktsenter som er åpent hele døgnet. Utrykning uten grunn blir belastet sameiet og den som forestår dette.

Husansvarlige har nøkkel til styringssentralen i 5. etasje for blant annet å slå av eller på sikringer.

Ta godt vare på heisene. Ikke sett skarpe og spisse gjenstander mot veggen i heisen.

Det er ingen knapp for å holde dørene åpne. Det er sensor på dørene, men dørene skal ikke stå i åpen posisjon ved inn- og utlastering. Det anbefales å sette gjenstander utenfor og deretter laste inn gjenstandene raskt for å unngå skader, feilmeldinger og frustrasjon for øvrige brukere.

11. Lås og nøkler samt OBOS-nøkkel

Felles inngangsdører og garasjeport skal holdes lukket og låst. Dørene kan ha hindringer slik at de ikke går i lås og dette må kontrolleres (Se punkt 5).

Nøkler og nøkkelbrikker må oppbevares forsvarlig. Garasjeporten er automatisk og nøkkelbrikke benyttes. Dør i garasjeport skal alltid være låst.

Tap av nøkler og/eller nøkkelbrikker meldes inn til styret. Kostnader ved etterbestilling dekkes av beboer.

11.1 Obosnøkkel

OBOS nøkkel er et nøkkelsystem der seksjonseiere kan låse opp fellesdører og garasjeport med telefon. Det er mulig å dele tilganger til gjester, arbeidsfolk og andre som skal inn. Seksjonseier har ansvaret for alle som får tilgang. [Instruksjonsfilm til OBOS-nøkkel kan du se her](#)



Styret har administratoradgang til OBOS nøkkel. Send melding til tretoppen@styrerrommet.no dersom du savner tilganger. Spørsmål til OBSO nøkkel rettes til styret.

12. Solskjerming og levegger

Det er et mål å ha et enhetlig uttrykk som gjør at sameiet ser likt ut og en forventning om at det vil gi en større verdi på eiendommene. Det er viktig med estetisk likhet.

Det er inngått en rammeavtale for utvendig solskjerming med Hilmar Hammerhei AS som seksjonseiere kan gjøre avrop på. Informasjon om rammeavtalen er sendt beboerne. Vibbo oppdateres. Beboere må forholde seg til kravene til utvendig solavskjerming. Utvendig solfilm på vinduer er tillatt, men leverandør valgt av sameiet skal benyttes. Tema i Vibbo oppdateres. Utforming og fargevalg av innvendig solavskjerming er noe seksjonseiere selv kan bestemme.

12.1 Foliering av glassrekkverk

Foliering av glassrekkverk er mulig. Det er inngått avtale om leverandør av Foliering som alle med glassrekkverk må følge. Vibbo blir holdt oppdatert. Det presiseres at parasoll er tillat med noen begrensninger. Ved valg av parasoll må denne harmonere med øvrige solskjermingsfarger og plasseres tungt og trygt på balkong/terrasse. Parasoller må alltid slås ned ved fare for og i sterk vind. Seksjonseiere er ansvarlig for sikring av parasollene for å unngå skader.

12.2 Levegger

Leveggene skal være i sort farge med liggende spiler i tre med mellomrom mellom spilene. Spiler på en side. Leverandør kan også levere umalte levegger, men da skal seksjonseier male disse i løpet av det kommende året.

Veggen skal stå på seksjonseiers tomt som er ytre grense på plattingen eller ytre del av steinkanten. Det skal være enhetlig høyder på leveggene. Avstanden fra bakken og til høyeste punkt på veggen skal være enten 1,30 meter eller 1,0 meter. Dette kan seksjonseier selv velge. Det er seksjonseierne som inngår avtalen med leverandøren. Noen vil ønske å ha 1,30 andre 1 meter. Noen ønsker å ha levegg rundt hele andre bare deler. Noen levegger må festes på bakken, andre på stein. Dette velger seksjonseiere selv.

Se Tema levegg på Vibbo for mer informasjon

13. Oppussing

Oppussing av leiligheter er den enkelte beboers ansvar.

Det skal ikke bores mer enn maksimalt 4 cm i himling (Tak i leiligheter) på grunn av rørføringer over himlingen og maksimalt 5 cm i betongvegger i leiligheten for å hindre luft å trekke gjennom. Oppussing skal ikke være til sjanse for andre beboere. Se pkt 2 i husordensreglene.

14. Postkasse, navn på dører og ringeklokke samt portkamera

Postkassene er seksjonseiers ansvar.

Merking av postkasser skal være enhetlig og styret administrerer denne ordningen. Post og avisbud har nøkkel til hovedinngangsdørene.

14.1 Navn dører til seksjonseiere

Navneskilt utenfor dører til seksjonseiere har samme utforming og leverandør for alle i sameiet. Det er postens egen skiltprodusent, skilthandelen.no, som leverer dørskilt til sameiet. Beboere som ønsker nye dørskilt eller endringer melder dette til skilthandelen.no og dekker dette selv. Det er forhandlet fram rabatter som kan benyttes en tid fremover. Sameiets dørskilt er «Lillesand hvit». Altmann er foretrukket montør av skiltene. Se Vibbo for mer informasjon

14.2 Navn på oppslag i inngangspartiene ved ringeklokkene

Endringer på navn på tablået ved ringeklokkene meldes styret



14.3 Portkamera

Portkamera vil bli vurdert montert ved ringeklokkene. Det blir med dette mulighet for skjerm i leilighetene

15. Renhold

Det er inngått avtale med Alt-Mann AS om renhold.

Renholdet utføres i hovedsak på fredager. Det blir vasket på andre dager ved avvikende dager- røde dager/helligdager f.eks: jul, nyttår eller påske og da blir renholdet flyttet til siste virkedag før helligdag.

Kvitteringsliste for renhold vil bli satt opp i hvert hus. Manglende renhold meldes til styret.

16. Sentralvarme

Oppvarming av leilighetene er i hovedsak med vannbåren termostatstyrt radiator, plassert som det kommer frem av kontraktstegning.

Radiatorer skal ikke røres utover varmeregulering og enkelt renhold. Alt tilsyn og reparasjon av varmeanlegget skal utføres av avtalt leverandør av service. Larmerud AS er leverandør av radiatorer og kontaktinformasjon ligger i Vibbo under vaktmester

~~Ved hendelser i leilighetene tar beboere direkte kontakt med Larmerud AS. Vakttelefon: 415 35 749~~

17. Strøm

Strømmålere avleses automatisk. Endringer som har innvirkning på strøm, skal gjøres av autorisert personell. Beboere med behov for å lade fremkomstmidler fra hjelpemiddelsentralen/NAV kan benytte felles stikkontakter mot en liten avgift vedtatt av styret (kr 100 pr 2023)

18. Sykkel

Det er avsatt plass til sykkellagring innvendig (i underetasjen), samt en del sykkelplasser ute. Alle sykler skal settes i sykkelstativer og låses.

Det er planlagt 59 innvendige sykkelstativer og 26 utvendige stativer. Totalt er det 85 låsbare sykkelplasser. Det er 1,8 sykkel pr seksjon. Sykler kan oppbevares i private boder.

~~Økning av antallet låsbare sykkelstativer vil bli vurdert.~~

~~Alle sykler skal merkes med eier, umerkede sykler vil bli fjernet.~~

Sykler skal merkes med adresse og seksjon og bør merkes med navn. Forslag til merking er lagt ut på Vibbo under sykler. Boligsameiet er ikke ansvarlig for påført skade eller tyveri av sykler.

19. TV og internett

Global Connect (HomeNet) leverer internett til alle og TV-pakker til de som ønsker det. Home NET leverer også internett i garasjen og i innendørs boder

HomeNet AS er ansvarlig for å tegne forsikring for eget utstyr som blir installert. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for å forsikre det ekstra utstyret som leies av HomeNet AS eller

innholdsleverandører. Den enkelte seksjonseier forholder seg til HomeNet AS sitt kundesenter for normal feilretting. Se Vibbo under TV for kontaktinformasjon: ~~Telefon 38 99 01 00 og~~

~~www.homenet.no~~

20. Uteområdene



Illustrasjonsplan (JM)

Det er et felles ansvar å holde uteområdene i orden og det vil bli gjennomført dugnader, men alt gartnerarbeid vil bli utført av profesjonelle. Vaktmester vil ta noe vedlikehold. Sjøppel og private gjenstander skal medbringes av beboere ved avsluttet opphold i uteområdene. Det er ikke tillatt å parkere utendørs mellom blokkene utenom av og pålesing. Oppstillingsplass for brannbil er merket og ellers vil plassene bli benyttet av offentlig tjenestebiler som hjemmetjenesten og posten

21. Vaktmester

Det er inngått avtale med Alt-Mann AS om vaktmestertjenester. Oppdatert beskrivelse av tjenestene legges ut på Vibbo. Ved mangelfull utførelse av disse tjenestene kontaktes styret, som følger dette opp.

Alt-Mann AS står i beredskapstjeneste hele døgnet og vil i nødssituasjoner normalt kunne bistå med servicebil, som er utstyrt med verktøy for de fleste oppgaver. Normal utrykningstid er beregnet til inntil 30. minutter. Se Vibbo for kontaktinformasjon. ~~Vakttelefon er 4800 9000, epost: post@altmann.no~~

Dersom utkalling av vaktmester er en av boligeiernes initiativ, skal kostnadene dekkes av vedkommende boligeier.

22. Ventilasjon

Ventilasjon må ikke skrus av. Les Qick guide om ventilasjon:

<https://arkiv.styreverommet.no/s/209e46a3df564914b2fb744f77adead68cb>

Det leveres balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Temperaturen er satt på 18-20 grader for alle leiligheter. Dette må ikke justeres. Varme i leiligheten justeres med radiator. Det er inngått serviceavtale med Solheim og Larsen Ventilasjon AS på ventilasjon. Avtalen omfatter service på sentralanlegg samt skifte av filter i den enkelte seksjon(leilighet). Seksjonseier vil få melding om når filter skal skiftes. Bestilling av ekstra filter gjøres av beboere direkte til leverandør (Swegon)



Tilløpsventiler i leilighetene (firkantet) tas ikke av, men fronten bør vaskes med klut jevnlig
Avtrekksventiler (runde) i leilighetene skrur i ringen ut mot klokka, rengjøres jevnlig 22

23. Vann og varme

Ved hendelser i fellesområdet skal styret varsles. Ved hendelser i leilighetene tar beboere direkte kontakt med Larmerud AS. Vakttelefon: 415 35 749

Alle beboere får 10% rabatt på ordinære priser, rørleggertjenester og materiell. Bestilling av tjenester og sendes inn pr e-post — morten@larmerud.no, tlf 66992900 med kopi firmapost@larmerud.no
Tilbudet gjelder ikke tilbud varer eller kampanjevarer.

Dersom utkalling av servicetekniker er en av boligeiernes initiativ, skal kostnadene dekkes av vedkommende boligeier.

24. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i restavfallposer og matavfall i grønne poser fra Follo Ren. Papir og sammenklemt papp skal legges i egen papirbeholder. Papp over skoeskestørrelse kan ikke legges i avfallsbeholder da det tetter igjen beholderen. Større papp skal leveres til gjenbruksstasjonen. Glass og metallemballasje skal leveres i egen beholder eller på gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner. Det må ikke settes avfall utenfor avfallsbeholderne. Det må ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør. Matavfall på terrasser og balkonger vil tiltrekke seg smågnagere og fugler, og må derfor unngås.

Ved tilstopping av avfallsbeholdere kontaktes husansvarlige, som har nøkkel til beholderne.

25. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken som inkluderer røropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal kun utføres av autoriserte firmaer. Styret godkjenner arbeider som berører fellesanlegg som vann, avløp, elektrisitet, heis, garasje og ventilasjon

26. Balkong eller tilsvarende

- Montering av skilt, antenner, bod etc. på terrasse eller yttervegg er ikke tillatt. Det samme gjelder maling av terrassen. Styret bestemmer felles utforming og leverandør av utvendig solavskjerming.
- Det må ikke legges ut fuglemat på terrassen.
- Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig, fortrinnsvis utendørs. Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene. Det anmodes om å sette grillen lengst unna naboens luftinntak.
- For å unngå skade må den enkelte sameier påse at sluk på terrasse/balkong holdes fritt for løv, is og lignende slik at avløp virker tilfredsstillende. Dersom det oppstår skade som følge av manglende rensing av sluk, kan den enkelte sameier måtte dekke utbedringskostnadene.
- Det er tillatt med julelys fra og med 20.11 til og det henstilles om at julelys tas ned 20.01. Det tillates ensfarget varm hvit farge som ikke blinker og de skal ikke henge løst og bråke. f. Balkongflagg tillates.
- Det tillates ikke å riste tepper fra balkong eller gjennom vinduer.
- Blomsterkasser (tilsv) skal henges opp innvendig.
- Tøking og lufting av tøy tillates på veranda, men ingenting skal henges på gelender.
- Golv kan legges på Terrassen, men skal ikke være til hinder for vannføring i renna.
- Vannrenna skal sjekkes slik at vannet renner fritt



- I. Montering av herdet glass for blant annet vindskjerming kan gjøres. Eierne må benytte leverandør som er valgt av sameiet. Se tema på Vibbo for flere opplysninger

27. Fasadeendringer

Arbeider som kan medføre endring av fasade eller flate mot fellesareal, som utskifting av vinduer og dører (på eller ut til fellesareal), utvendige lamper på balkong til den enkelte bruksenhet, oppsetting og fargevalg av markiser, solavskjerming, endring av utvendige farger etc. kan bare gjennomføres etter godkjenning fra styret. Søknad om innglassing skal behandles i styret (Vedtektene Pkt 3-1 (5)).

28. Brannforebyggende sikkerhet

Se branninstruks som er hengt opp i hver oppgang

a. Fellesområdene

- Fellesområdene er viktige for den felles sikkerheten vi alle er avhengige av. I. Det tillates ikke å sette noe i korridorer eller trapper.
- II. Foran leilighetenes inngangspartier er det tillatt med dørmatte.
 - III. Det er ikke tillatt med brennbart utstyr i trappeoppganger, boder eller garasjeområde.
 - IV. Fyrverkeri tillates ikke på Sameiets område.

b. Leilighetene

- Beboerne i sameiet har et selvstendig HMS-ansvar i egen seksjon. Beboerne skal: I. Sjekke at brannslukningsutstyr er i orden.
- II. Kontrollere elektrisk anlegg.
 - III. Sikre at bygningsarbeider utføres på en forsvarlig måte.
 - IV. Melde eventuelle feil og mangler til styret. V. V. Sørge for å holde rømningsveiene åpne.
 - VI. Ikke oppbevare brannfarlig væske og gass innendørs.

29. Dyrehold

Dyrehold er omtalt i vedtektene avsnitt 3-2. Her kommer utfyllende bestemmelser. Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse eller ulempe for de øvrige beboerne. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- a. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
- b. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
- c. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
- d. Båndtvang gjelder uinnskrenket hele året på hele sameiets område.
- e. Katter skal ikke slippes ut fra inngangsdøra, men føres i bånd.
- f. Husdyr skal ikke "luftes" på veranda. Skulle uhellet være ute, skal dette vaskes bort og ikke spyles ned i renne.
- g. Katter skal bære halsbånd med adresse og telefonnummer til eier og (bjelle?)
- h. Det er ikke tillatt med utekatt. Utekatt tillates hvis eier flytter inn med katten, ny utekatt tillates ikke.
- i. Mating av villfugl er ikke på noen måte tillatt verken på egen balkong eller på fellesområde.
- j. Burfugl kan luftes mellom kl. 11.00 - 16.00.

30. Garasje og parkeringsplasser

Se vedtekter i sameiet og garasjesameiet (fra side 15). Dette er utfyllende bestemmelser.



- a) Passering av garasjeporten skal skje med forsiktighet. Det er betydelig fare for at uvedkommende kommer inn gjennom garasjeporten. Ved utkjøring er det viktig å påse at porten lukkes. Feil på port meldes styret.
- b) De enkelte beboere skal kun slippe inn egne gjester i garasjelegget. Ukjente personer som via porttelefon eller på annen måte ber om tilgang skal henvises til utendørs parkering.
- c) All ferdsel i garasjelegget skal skje i gangfart. Det skal tas hensyn til at biler som kjører ut fra parkeringsplasser har begrenset oversikt over andre biler.
- d) Parkering skal gjøres innenfor oppmerkede plasser.
- e) Bytte av parkeringsplass skal godkjennes av styret. Ønske om bytte fremlegges skriftlig til styret.
- f) Beboere med andel i Tretoppen Boligsameie har anledning til å leie parkering av andre beboere. Partene står fritt til å avtale leiesum. Det er ikke tillatt for beboere å leie ut parkering til personer som ikke bor i sameiet. All langsiktig utleie av parkering skal meldes skriftlig til styret.
- g) Det er ikke tillatt å benytte garasjelegget til oppbevaring av brannfarlig materiale, herunder papir/papiravfall, ved, møbler og lignende. Der er heller ikke tillatt å oppbevare brannfarlige væsker som bensin, diesel, gassbeholdere etc.
- h) I garasjelegget er det ikke tillatt å utføre mekanisk arbeid som kan medføre risiko for søl av olje, bensin, bremsevæske eller på annen måte søle til garasjelegget.
- i) Det er et røykeforbud i garasjelegget.
- j) Det er ikke tillatt å oppbevare dekk, skiboks, skistativ, sykler eller lignende på parkeringsplassen. Dette må inn i bod, eller på hotell.
- k) Det er ikke tillatt å vaske kjøretøy i garasjelegget.
- l) Plassering eller montering av skap eller hyller i garasjen er ikke tillatt.
- m) Beboerne er ansvarlig for at gjester overholder de samme ordensregler som gjelder for beboerne.
- n) Boring i stolper i garasjelegget er ikke tillatt
- o) Beboere er økonomisk ansvarlig for skader som de påfører garasjelegget. Garasjesameiet er ikke ansvarlig for påført skade eller tyveri av kjøretøy og materiell som oppbevares i garasjelegget.
- p) Ved inn og utkjøring er det den som skal ut som har vikeplikt

31. Parkering og leie/utleie

Ordning for utleie og leie av parkeringsplasser mot betaling er etablert. Se Vibbo under parkering for detaljer. Prisen pr time er kr 5 og pr døgn kr 50. Hensikten med ordningen er å redusere faren for at det blir parkert biler i utendørs fellesområde for gjester og besøkende samt arbeidsfolk.

Det er seksjonseiere har ansvaret for å slippe inn gjestene og passe på at de følger husordensreglene. Langtidsutleie internt er mulig, men da skal det lages egen avtale.

Parkering mellom blokkene er forbudt

32. Forsikring

Tretoppen boligsameie er forsikret gjennom Gjensidige. Forsikring er omtalt i vedtektene pkt 10-3. Egenandel der skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar fastsettes av styret.

33. Dekking av utgifter for tillitsvalgte

Tillitsvalgte i Tretoppen boligsameie kan få dekket dokumenterte småutgifter uten styrebehandling der følgende kriterier er oppfylt:

- a) Utgiftene overstiger ikke kr 3000
- b) Utgiftene går til vare eller tjeneste til Tretoppen boligsameie for eksempel utgifter til administrasjon, kontormateriell, printerblekk, papir, skrivesaker og lignende
- c) Utgift til nødvendig elektronisk programvare



- d) Reiseutgifter for innkjøp og lignende til Tretoppen
- e) Kurs som har til hensikt å heve kompetansen innen et område den tillitsvalgte har ansvaret for

34. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene imellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret. Styret vil utstede skriftlige advarsler ved alvorlige brudd

Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse) er omtalt i vedtektene punkt 7-3.

35. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av årsmøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Styret har fullmakt til midlertidig å endre husordensreglene som nødvendig. Endringene vedtas på det førstkommende årsmøte

36. Velforening på Skogsåsen (Avhenger av vedtak i alle sameier på Skogsåsen)

Seksjonseiere setter seg inn i velforeningens vedtekter. Velforeningen skal håndheve en tinglyst heftelse for hele Skogsåsen på vegne av alle seksjonseiere i de ulike sameiene. Husordensreglene på tretoppen har hensyntatt de plikter seksjonseierne har for at velforeningen skal kunne gjøre sin del av jobben



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.04.24

Selskapsnummer: 1851 Selskapsnavn: Tretoppen Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Styreleder Harald Vaadal er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Godkjenning av de stemmeberettigede</p> <p>Det foreslås å anse systemet som bevis for at stemmer er avgitt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne</p> <p>Som fører av protokollen ble Stine Veiberg foreslått. Som protokollvitner ble Trond Enger og Kari Bjørgan foreslått.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

- For
 Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

- For
 Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 200.000,-

- For
 Mot

Sak 7 Velforening på Skogsåsen

Tretoppen Boligsameie på Skogsåsen vedtar å opprette Velforening på Skogsåsen med virkning fra 1. januar 2025. Forslag til vedtekter for velforeningen vedtatt. Utkast til budsjett for velforeningen tatt til orientering.

- For
 Mot

Sak 8 Alternativ energiløsning på Tretoppen boligsameie

Styret iverksetter utredning av alternativ energiløsning for Tretoppen boligsameie og det innkalles til ekstraordinært årsmøte for å behandle forslag til alternativ energiløsning med de konsekvensen dette har for beboerne

- For
 Mot



Sak 9 Oppdatering av Husordensreglene

Utkast til oppdatert husordensregler vedtatt

For

Mot

Sak 10 Valg av varamedlem og valgkomite

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Leif Pedersen

Valgkomite (kun 2 skal velges)

Fredrik Bråthen Johansen

Grethe Werner Finstad



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.