



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Raymond Paulsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

### 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, 12.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 257 756	3 605 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 257 756</b>	<b>3 605 800</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		217 222	204 943
Annen driftskostnad		2 135 067	2 166 689
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 352 289</b>	<b>2 371 632</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-94 533</b>	<b>1 234 168</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 005	9 810
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 005</b>	<b>9 810</b>
Annen finanskostnad		2 974	70 282
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 974</b>	<b>70 282</b>
<b>Netto finans</b>		<b>8 031</b>	<b>-60 472</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-86 502</b>	<b>1 173 696</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-86 502</b>	<b>1 173 696</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-86 502</b>	<b>1 173 696</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-86 502	1 173 696
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-86 502</b>	<b>1 173 696</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			80 971
Sum finansielle anleggsmidler		0	80 971
Sum anleggsmidler		0	80 971
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 035	94 560
Andre fordringer		129 356	142 079
Sum fordringer		134 391	236 639
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		264 479	325 496
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		264 479	325 496
Sum omløpsmidler		398 869	562 135
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>398 869</b>	<b>643 106</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		279 692	366 194
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>279 692</b>	<b>366 194</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>279 692</b>	<b>366 194</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			80 971
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>80 971</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>80 971</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			28
Leverandørgjeld		31 629	108 821
Skyldige offentlige avgifter		5 604	9 103
Annen kortsiktig gjeld		81 944	77 990
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>119 177</b>	<b>195 941</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>119 177</b>	<b>276 912</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>398 869</b>	<b>643 106</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 371289

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 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: Raymond Paulsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 21.03.2024

#### 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, 22.05.2024



Organisasjonsnr: 971 266 430  
SAMEIET TRIADEN

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 257 756	3 605 800
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 257 756</b>	<b>3 605 800</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		217 222	204 943
Annen driftskostnad		2 135 067	2 166 689
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 352 289</b>	<b>2 371 632</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-94 533</b>	<b>1 234 168</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		11 005	9 810
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>11 005</b>	<b>9 810</b>
Annen finanskostnad		2 974	70 282
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>2 974</b>	<b>70 282</b>
<b>Netto finans</b>		<b>8 031</b>	<b>-60 472</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-86 502</b>	<b>1 173 696</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-86 502</b>	<b>1 173 696</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-86 502</b>	<b>1 173 696</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-86 502	1 173 696
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-86 502</b>	<b>1 173 696</b>



Organisasjonsnr: 971 266 430  
SAMEIET TRIADEN

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer			80 971
Sum finansielle anleggsmidler		0	80 971
Sum anleggsmidler		0	80 971
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		5 035	94 560
Andre fordringer		129 356	142 079
Sum fordringer		134 391	236 639
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		264 479	325 496
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		264 479	325 496
Sum omløpsmidler		398 869	562 135
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>398 869</b>	<b>643 106</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		279 692	366 194



Sum opptjent egenkapital	279 692	366 194
Sum egenkapital	279 692	366 194
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner		80 971
Sum annen langsiktig gjeld	0	80 971
Sum langsiktig gjeld	0	80 971
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner		28
Leverandørgjeld	31 629	108 821
Skyldige offentlige avgifter	5 604	9 103
Annen kortsiktig gjeld	81 944	77 990
Sum kortsiktig gjeld	119 177	195 941
Sum gjeld	119 177	276 912
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>398 869</b>	<b>643 106</b>



Organisasjonsnr: 971 266 430  
SAMEIET TRIADEN

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.75

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5683  
Triaden Sameie



## Velkommen til årsmøte i Triaden Sameie

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

### Dato for årsmøtet:

21. mars 2024 kl. 18:00, Idrettshallen (Thon Arena på Triaden) - Adresse: Gamleveien 88, 1461 Rasta. Etter årsmøte vil det bli avholdt beboermøte.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Informasjon om stemmer som kan avgis på årsmøtet

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

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring - Nytt gnr / bnr – Parkeringsanlegget (PM)
8. Bruksreglementet, Nytt pkt 6.4:
9. Nytt punkt i sameiets vedtekter - Håndtering av HC-plasser
10. Husordensregler - Ny setning under pkt 3.1 Terrassevedlikehold, 2. avsnitt
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i Triaden Sameie



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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling  
Pernille Olsen, OBOS

Forslag til vedtak  
OBOS v, Pernille Olsen foreslås.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr. 86 502, som foreslås ført mot egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport - 5683.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 90 000.



Sak 7

## Vedtektsendring - Nytt gnr / bnr – Parkeringsanlegget (PM)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I Pkt 1.8, 1. setning står følgende: « *Eierne av boligseksjonen har en tinglyst enerett til å bruke 80 biloppstillingsplasser på plan M i parkeringsanlegget (anleggseiendom) på gnr ..... bnr .....som vist på plantegningen, underbilag 4.....»*

Forslag til vedtak

Følgende innarbeides i pkt 1.8, 1. setning: « *Eierne av boligseksjonen har en tinglyst enerett til å bruke 80 biloppstillingsplasser på plan M i parkeringsanlegget (anleggseiendom) på gnr 101, bnr 211 (tinglyst 27. april 2023) om vist på plantegningen, underbilag 4.....»*

Sak 8

## Bruksreglementet, Nytt pkt 6.4:

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Det er kun tillatt å leie 1 – en – plass i tillegg til seksjonseiers faste biloppstillingsplass.

Gjesteparkeringskortet er privat eie, og skal kun brukes til våres gjester / besøkende. Gjesteparkeringskortet kan ikke brukes til bil nr 2.

MC plassene (totalt 2 plasser) skal kun brukes av seksjonseiere/leietakere med registrert adresse i Isak H Wiiks gt 3 og 9. Det er IKKE tillatt å leie ut / låne ut disse MC-plasser. Ved bruk av MC-plassene, skal MCen(e) registreres inn til Styret.

Forslag til vedtak

Bruksreglementet, Nytt pkt 6.4: Utleie/fremleie av fast biloppstillingsplass, tillates bare til andre seksjonseiere / brukere i eierseksjonssameiet som har registrert adresse i Isak H Wiiksgt 3 og 9. Eksempelvis innebærer dette at en seksjonseier bare kan leie ut /fremleie til andre hjemmelshavere/leietakere i Sameiet. Det er kun tillatt å leie 1 – en – plass i tillegg til seksjonseiers faste biloppstillingsplass. Gjesteparkeringskortet er privat eie, og skal kun brukes til våres gjester / besøkende. Gjesteparkeringskortet kan ikke brukes til bil nr 2. MC plassene (totalt 2 plasser) skal kun brukes av seksjonseiere/leietakere med registrert adresse i Isak H Wiiks gt 3 og 9. Det er IKKE tillatt å leie ut / låne ut disse MC-plasser. Ved bruk av MC-plassene, skal MCen(e) registreres inn til Styret.



Sak 9

## Nytt punkt i sameiets vedtekter - Håndtering av HC-plasser

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Eierseksjonsloven § 26 regulerer håndtering av HC-plasser, jf nedenfor.

### *§ 26. Parkering og andre tiltak for seksjonseiere med nedsatt funksjonsevne*

*En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det ikke foreligger en saklig grunn.*

*Sameiet må i sine vedtekter, gjennom en bytteordning eller på annen måte, sikre at parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne, gjøres tilgjengelige for disse. En seksjonseier med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en seksjonseier uten behov for en tilrettelagt plass å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede. Vedtektsbestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret. Sameier som nevnt i § 19 første ledd tredje punktum må registreres i Foretaksregisteret dersom de har vedtektsbestemmelser som nevnt i dette leddet.*

Endret ved lov 10 apr 2019 nr. 13 (ikr. 1 jan 2020 iflg. res. 10 apr 2019 nr. 474).

### **Plikt til å bytte p-plass i Sameiet?**

Eier du en HC-parkeringsplass i et eierseksjonssameie? Da kan du være underlagt Esl plikt til å bytte bort plassen din til en annen seksjonseier med nedsatt funksjonsevne.

Et eierseksjonssameie plikter å sikre at personer med nedsatt funksjonsevne får tilgang til tilrettelagte parkeringsplasser dersom slike er etablert. Regelen er inntatt i Esl § 26, annet ledd som trådte i kraft 1. januar 2018.

Slike regler kan enten være etablert som vedtektsfestet bytteordning eller på annen måte. Sameiet står med andre ord fritt til å bestemme på hvilken måte man skal sikre at HC-plasser blir tilgjengelige for dem som trenger dem. Det er styrets oppgave å bearbeide vedtektene i samsvar med lovens ordning. Selve beslutningen må tas av Årsmøtet.

### **Rett til å bytte til seg HC-plasser.**

Den nye loven pålegger sameier å ha vedtekter som sikrer at HC-plasser gjøres tilgjengelig for de som faktisk trenger en tilrettelagt plass. Den nye regelen gjelder bare for sameier som er pålagt gjennom byggetillatelse å opparbeide HC-plasser. Styrene er pliktig til å få på plass en ordning som sikrer en bytteordning. Retten til å bytte kan bare påberopes av den sameier som allerede eier parkeringsplass i sameiet. Er HC-plassen organisert som fellesareal, vil det ikke være behov for å etablere en bytteordning.

Personer med nedsatt funksjonsevne kan kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i Sameiet. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.



Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne. Denne vedtektsbestemmelsen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enig.

#### Forslag til vedtak

Nytt pkt i vedtektene. Rettslig råderett over parkeringsplasser. Alle seksjoner disponerer en parkeringsplass i felles parkeringskjeller (PM). Parkeringsplassene er seksjonert som en tilleggsdel og kan bare selges sammen med hoveddelen. Sameiet har til sammen 4 parkeringsplasser tilpasset personer med nedsatt funksjonsevne (HC-plasser). HC-plassene er plassert på biloppstillingsplass nr. 3, 5, 11 og 67. Styret kan pålegge seksjonseier som er tildelt HC-plass i PM å bytte parkeringsplass med seksjonseier med nedsatt funksjonsevne. Bytteretten gjelder bare dersom seksjonseieren med nedsatt funksjonsevne allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet og legger frem nødvendig dokumentasjon på behovet for tilrettelagt plass. Retten til å bruke en tilrettelagt plass er midlertidig og varer kun så lenge et dokumentert behov er til stede. Styret administrerer bytteordningen. Denne vedtektsendringen kan ikke endres uten at samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige.

Sak 10

### Husordensregler - Ny setning under pkt 3.1 Terrassevedlikehold, 2. avsnitt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Seksjonseiere er selv ansvarlig for å fjerne snø og is på terrassen slik at skader og lekkasjer ned i forretningscenteret unngås.

#### Forslag til vedtak

Ny setning under pkt 3.1 Terrassevedlikehold, 2. avsnitt: Seksjonseiere som har seksjon ut mot gateplan, er ansvarlig for å fjerne snø og is rundt inngangsdør og vinduer. Seksjonseiere (leietakere) tilhørende snr 29 – 50 er ansvarlig for å fjerne snø og is rundt terrassedør og vinduer.

Sak 11

### Valg av tillitsvalgte

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

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

Styrets leder velges særskilt av årsmøtet. Iht. sameiets vedtekter §. 12 Styret.

#### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:



- Kandidat velges i til styreleder møte

**Valg av 4 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kandidat til styremedlem velges i møte
- Kandidat til styremedlem velges i møte
- Kandidat velges til styremedlem i møte
- Kandidat velges til styremedlem i møte

**Valg av 1 varamedlem.** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem.:

- Kandidat til varamedlem velges i møte

**Valg av 4 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kandidat til varamedlem velges i møte
- Kandidat til varamedlem velges i møte
- Kandidat til varamedlem velges i møte
- Kandidat til varamedlem velges i møte



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

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

### Valgkomiteen

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

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Triaden Sameie

Sameiet består av 71 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

101 88

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

Triaden Sameie har ingen faste ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

### Årsrapport for 2023 - Orientering om sameiets drift

#### Årlig sameiermøte og beboermøte:

Det årlige sameiermøtet ble avholdt 23. mars 2023 på Liv&Røre. I etterkant av sameiermøtet ble det avviklet et beboermøte, hvor det var adgang for alle beboere som var møtt opp å komme med spørsmål.

#### Styremøter:

I 2023 har styret avholdt styremøter hhv 27. mars, 20. juni, 14. august og 26. oktober.

I 2024 har styret avholdt styremøte 11. januar med kun én sak på dagsorden – møte med Christian Waglen, samt 21. februar med behandling / godkjenning av saker til årsmøte 2024.

I perioden 29. januar 2024 – 1. februar 2024 ble det avholdt ekstraordinært årsmøte (digitalt) ifm valg av revisor for 2024.

#### Videresalg av seksjoner

Seksjon nr.	Tidligere eier	Ny eier	Pris	Mnd.
2	Ottar Trygstad (bo)	Hiep Duc Bui	3 850 000	01.06.2023
19	Gjelsvik	Mehran Iqbal	3 900 000	26.09.2023

#### Utleie av seksjoner:

Av en boligmasse på 70 seksjoner var i alt 39 seksjoner utleid siste driftsår. Av disse var 16 seksjoner utleid fra Olav Thon gruppen (OTG), 4 seksjoner fra Lørenskog kommune og 19 seksjoner var privatutleid.

#### Dugnad og andre velferdstiltak:

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

Styret har i 2023 ikke innkalt til ordinær dugnad. Det har heller ikke blitt bestilt container i 2023 da det i 2022 ble gjort en skikkelig dugnadsjobb av noen frivillige. Styrerepresentanter fra Boligdelen har fortløpende plukket søppel/hensatte ting, kastet eller kjørt bort. Noe som skal kastes i container er plassert i en bod styret disponerer. Dette vil bli kastet i container til våren 2024.



Triaden Sameie

## **Bomiljø og trivsel, jfr. husordensreglene:**

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

### *Renhold i felles innganger*

I flere av fellesgangene er renholdet mangelfullt. Dette skyldes at enkelte beboere unnlater å vaske. Alle beboere med felles inngangsparti skal ukentlig vaske gangen etter tur. Det er de berørte beboernes sitt ansvar å sette opp vaskeliste. Vaskelisten skal følges. **Det er seksjonseieres ansvar at det blir vasket i felles inngangspartier, jf Husordensregelen pkt 4.4.** For at det skal bli vasket i fellesgangene (de innganger som ikke vasker), kan vi vurdere å sette bort vasken til andre mot at den enkelte seksjonseier betaler.

Understreker at Husordensreglene er en del av vedtektene. I 2023 har vi måket utenfor inngangspartiene til alle felles inngangsdører.

### *Dyrehold*

Sommeren 2023 har det vært mye klager på katter som går løse ute på fellesområdet vårt. Det har vært katter som har gjort fra seg inne i felles innganger, i blomsterurner ute på gateplan, gått over og inn til naboens terrasser. **Under henvisning til Vedtektene for Sameiet Triaden, § 5, 2. ledd, står følgende: «Det er ikke tillatt med dyrehold. Dette gjelder likevel ikke dersom gode grunner tale for det».**

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

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

Styret har gjennomført en kartlegging av dyreholdet her i Sameiet. Den enkelte seksjonseier har nå underskrevet på Erklæring om hva som kreves av en katte-/hundeeier.

Fortsatt blir det oppdaget markeringer og ekskrementer fra hunder i våre fellesarealer. De som har hund skal påse at hunden kommer seg helt ut av bygget før de får lov å gjøre fra seg.

Det er heller ikke tillatt å la hunden gjøre fra seg utenfor inngangspartiene, i garasjen i PM eller innenfor Senterets område, jf Husordensreglene pkt 4.3 Dyrehold.



Triaden Sameie

## *Søppelhåndtering*

Plassering av de nedgravde søppel-/papirbrønnene, gjør at de også benyttes av personer som ikke har tilknytning til sameiet. Det er observert personer fra nærliggende borettslag og utenfra (som kommer med bil) som setter store avfallssekker utenfor dunkene våre. Det er vanskelig å få stoppet dette. Selv med skilt som opplyser at søppelbrønnene er ett privat område, blir det kastet/hensatt mye søppel utenfor våres søppel-/papirbrønner (elektriske gjenstander, service/bestikk, koffert, madrasser, innmat til oppvaskmaskin, osv – (you name it)). Kan nevnes at vi – hvor vi har bevis / ledetråder – har sendt ut gebyrer. Disse gebyrene er faktisk blitt betalt!

De fleste av Sameiets beboere er flinke til å håndtere avfallet. Det er imidlertid noen som fremdeles ikke følger opp.

**Det blir også hensatt spesialavfall, som maling, elektrisk utstyr, glass og andre større ting, som ikke skal kastes i søppelbrønnene. Slikt avfall skal den enkelte selv levere på gjenvinningsstasjon.**

## *Merking av postkasser*

Resultatet av styrets arbeid med opprydding av merkingen av postkassene er godt synlig. Inngangspartiene er blitt mye penere. Slik ønsker vi å ha det ☺. Det **tillates ikke klistrelapper, tusj, overstryking eller lignende på postkassene** Ved endringer av navn og tilføyelse av navn, må navneskilt endres. Nytt skilt kan kjøpes hos Snapp Service i plan 1 på Triaden senter.

## *Forsøpling på gateplan/fellesareal*

Styret har observert at mange kaster fra seg, det være seg papir, matrester, øl-/brusbokser, sneiper, brukte snusposer på gateplan og i fellesareal – spesielt i nr 3 (oppg B). Dette er lite hyggelig. Håper vi kan forbedre oss på dette, at den enkelte tar med seg søpla og kaster den inne i sin egen søppelpose ☺.

## **Utført vedlikehold/annet arbeid i 2023:**

Det er utført følgende:

- Utskifting av 57 gamle lamper på gateplan til nye ledlyslamper.
- Malt vegger i inngang B v/postkassene, samt 1 vegg i gangen i plan PM.
- Utvendige heisdører og karmen rundt er malt.
- Satt inn nye (5 stk) vinduer (stue), snr 19.
- Satt inn ny terrassedør, snr 53.
- Satt inn ny terrassedør og inngangsdør, snr 28.
- I hht avtale, har Næring v/vaktmester rensset og sjekket sluk som var tilgjengelig. Det viser seg at noen seksjonseiere har lagt plattning på terrassen, uten å lage åpning for sluk. Det er den enkelte seksjonseier som må lage en luke i plattningen som kan åpnes, slik at det blir lett tilgang til slukene. Videre har STØ ifm bygging av nye terrasser, anlagt trapp på plattning



Triaden Sameie

over sluk. Dette vil bli fulgt opp til våren. Skal det legges plating e.l. på terrassen, må det lages åpning slik at en lett får tilgang til slukene.

- Inngått avtale med TimePark.
- SparBygg er vårt nye snekkerfirma. Firmaet har rammeavtale med OTG.
- Er blitt montert ny panelovn i Isak H Wiiksgt 3 (tidligere oppg B) i plan PM.
- Er blitt montert to nye panelovner i gangen i Isak H Wiiksgt 3 (oppg B) i plan 7. Disse to er bekostet av Næring, da det ikke er noe varme etter at gangen ble innebygget som følge av etablering av L&R. Til tider har det vært så kaldt, at det ikke har vært forsvarlig å vaske gangen/trappene. Sprinkelanleggene er også utsatt for frost.
- Noen seksjonseiere/leietakere ringer styret og sier de har lekkasje i boenheten. Ved tilsyn viser det seg at det er blitt montert inn feil kjøkkenvifte. De har fått pålegg om å skifte ut viften til vifte som kan harmonere med vårt Villavent system. Styret har lagt ut informasjon om dette på Vibbo.
- I januar 2024 har vi sammen med SparBygg hatt tilsyn i 3 seksjoner for å få en oppdatert tilstandsrapport. Det som ble avdekket er blitt utbedret. To seksjoner hadde montert feil kjøkkenvifte. De har fått beskjed om at de feilmonterte viftene må skiftes ut med vifter tilhørende vårt Villavent viftesystem. Dette vil bli fulgt opp!
- I februar 2024 har vi hatt befarings med Bygårdsservice for å innhente tilbud på snømaking. I skrivende stund har vi fått inn tilbud. Tilbudet vil bli akseptert.
- I 2023/2024 har Boligdelens medlemmer vært i kontakt med Lørenskog kommune v/Geodata ang de nye adressene Isak H Wiiks gt 3 og 9. På skisser som kommunen bruker, er adressene tegnet inn som inngang til senteret oppe på garasjetaket, der har ikke vi adkomst til våres boliger. Vi har bedt om en befarings, men det er ikke kommunen interessert i. Vi jobber fortsatt med saken nå i 2024.

Styret kan også nevne at en seksjon er ubeboelig pga manglende vedlikehold innvendig. Lege har erklært seksjonen som ubeboelig som følge av mugg og sopp. Det er også montert feil kjøkkenvifte i seksjonen. Leietakere er av legen blitt anmodet om å flytte ut pga store helseplager. Styret ser på dette som svært alvorlig.

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

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

### Gangareal

Saken om renovering av steinhellene på gateplan ble diskutert på styremøte 29. juni 2021. På møtet ble fremlagt to aktuelle aktører, deriblant Østfold Stein og Hage. Hvordan anbudsinnhenting ble gjennomført stiller vi oss spørrende til. Valget falt på Østfold Stein og



Triaden Sameie

Hage, hvor styreleder fremla referanse til at ett annen sameiet hadde engasjert firmaet, og at de var veldig fornøyde. Det ble ikke opplyst hvilke selskapsform Østfold Stein og Hage hadde.

Den 8. juli 2021 ble kontrakt mellom Styret i Sameiet Triaden v/daværende styreleder Torger Eliseussen og Christian Waglen inngått. I «Kontrakten Håndverkstjenesteloven – Kontrakt om arbeider på fast eiendom– Avtalt vederlag mindre enn 2G», står følgende under «Alternativ 1: Fastpris kr 1 518 750 inkl mva».

Av kontrakten fremgår det at arbeidet skal starte opp 14. juli 2021 og være avsluttet 15. august 2021. Det ble totalt utbetalt 1 320 240 kr.

Nytt styre ble valgt på årsmøte i april 2022.

Det nye styret tok tak i saken. Saken har vært komplisert. Østfold Stein og Hage har utført arbeidet som er gjort på gangarealet vårt. Arbeidet som er utført er ikke utført etter arbeidsbeskrivelsen og hellene ligger fortsatt og vipper. Arbeidskontrakten inneholdt også ett punkt om utbedring i 2 år fremover.

Da daværende styret ikke fikk kontakt med Waglen i juni 2022, kontaktet vi Brønnøysundregisteret. Det ble opplyst at Østfold Stein & Hage v/leder Christian Waglen (enmannsforetak) meldte opphør av firmaet 9. mai 2022. Det kan også nevnes at Waglen, forut for etablering av Østfold Stein & Hage, hadde oppløst 2 tidligere selskaper. Her burde man ha sjekket ut selskapsformen før kontrakt ble inngått.

Etter opphør av foretaket, ønsker Christian Waglen i etterkant å opprett en ny stiftelse. Østfold Stein & Hage var et enmannsforetak og Waglen er derfor fortsatt personlig ansvarlig for arbeidene som er utført.

Daværende styreleder, Viggo Solstad og styremedlem Eystein Henriksen avholdt et møte med Waglen og styreleder i den nye stiftelsen 21. september 2022. Ble ikke oppgitt navn på stiftelsen, ei heller org.nr. På møtet ble det fattet vedtak om fremdriften. De skulle starte opp arbeidet høsten 2022. Hovedarbeidet skulle starte opp våren 2023. Som alle er klar over, ble arbeidet ikke gjennomført.

Styret har hatt store utfordringer med å komme i kontakt med Waglen.

På styremøte 20. juni 2023 ble opplyst at tidligere styreleder Viggo har vært i dialog med Waglen ang reklamasjon. Waglen opplyser at han skal utbedre dette. Når styremøtet avholdes, har vi ikke fått kontakt med Waglen.

I etterkant av møtet, ble Waglen på nytt kontaktet.

Det ble da avtalt ett nytt møte/befaring 28. juni 2023 kl 1200. Befaring ble utført, og Waglen bekrefter at han vil utbedre hellene, med oppstart august 2023. Waglen bekreftet at arbeidet ikke



Triaden Sameie

er gjort ihht kravspesifikasjonen, og at han ikke har vært til stede ifm tilsyn/kontroll av utbedringen. Om styrerepresentanter fra Boligdelen har vært til stede, kan han ikke uttale seg om. Styret purret Waglen 10. august 2023 uten å oppnå kontakt.

På styremøte 29. oktober 2023 opplyses at Waglen kontaktet eiendomssjef Elisabeth, hvor han opprettholdt lovnaden om at han kommer om ca 14 dager (november 2023). På det tidspunkt er han avhengig av at lufttemp ligger mellom 8 og 10 C`pga liming. Etter den kontakten, får vi ikke kontakt med Waglen.

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

På møtet ble det vedtatt følgende:

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

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

21. mai 2024: Oppstart

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

De etterfølgende styrene har brukt mye ressurser og krefter på denne saken. Håper vi kan avslutte denne saken i mai 2024, en gang for alle.

## **Informasjon om Sameiet:**

### *HMS*

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

Branninstruks henger i begge to hovedinnganger. Det er styrets ansvar å gjennomføre brannøvelser.

### *Informasjonsplattform - Vibbo*

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



## *Brannsikringsutstyr*

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

## **Planer 2024:**

Bygningsmasse samt teknisk anlegg i Sameiet er nå for det meste oppgradert. Det er likevel saker/forhold vi må følge opp og se på i 2024:

- Utskifting av vinduer, inngangsdører og terrassedører.
- Utbedring av heller på gateplan.
- Pusse og male jernbjelker (glasstak) over inngangspartiene.
- Male/utbedre gjerde mot parken.
- Gjennomføre en befaring på boligmassen for å utarbeide en tilstandsrapport hva gjelder det utvendige vedlikehold (vinduer/dører/felles inngangspartier), hva er gjort/ hva gjenstår/ hva er kritisk osv, som styret er ansvarlig for. Befaringen vil gjøres med bistand fra SparBygg (snekkerfirma som har rammeavtale med OTG, og som vi benytter).
- Utbedring av takene. Forprosjektering er/vil bli innhentet av OTG v/Næring. OTG v/Næring starter opp utbedring av takene i inneværende år. Boligdelen må planlegge utbedring i 2025 inkl kostnader.

## *Kabel-TV*

Telia er sameiets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Avtaleperioden med Telia utløper inneværende år. Styret vil inngå nye forhandlinger med Telia.

Utgiftene med dagens avtale (som ble sist inngått november 2021) koster oss alt for mye.

Utgangspunktet er å få ned kostnadene.

I 2022/23 sendte daværende styre inn oversikt over nye adresser og HO-nummer til Telia. Styret har fått tilbakemelding fra eiere at HO-nummer som er tildelt, ikke stemmer med Telia-butikker som leverer ut bokser.

Styret har nå i 2024 brukt mye ressurser i fbm med å finne ut hva dette skyldes, og hvor feilen ligger.

I skrivende stund, er dette blitt utført.

Det viser seg at Telia registrerer HO-nummer på navn, ikke på seksjon.

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



Triaden Sameie

### *Sluttbefaring med STØ/Næringsdelen.*

I forbindelse med utvidelse av senteret, har også Boligdelen blitt berørt. Som følge av dette, har vi utført befaringer hvor det er avdekket feil, mangler, ødeleggelser som skal utbedres. Noe er blitt utbedret, men noe gjenstår. Det som gjenstår vil bli utbedret i 2024. Dette er kostnader som dekkes av Næringsdelen / STØ (utbygger/entreprenør).

Budsjettet for 2024 er budsjettet nøyaktig. Det er også viktig å opparbeide en Arbeidskapital. Styret vil planlegge og prioritere nøye også i 2024.

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

Viktig at vi tar vare på boområdet vårt 😊.

### **Styrets ansvar:**

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

### **Vaktmestertjenester:**

Vaktmestertjenesten har vært utført av Ivan Riksfjord. Har vært en liten utfordring ifm de store snømengder som har kommet i år. Snømåking på dagtid har vært ett problem. Er blitt måket av styreleder, styremedlem og frivillige som har trådt til. En stor takk til dere.

### **Renholder:**

Ewa Sztaba Jedrusik er tilsatt som sameiets renholdsassistent. Renholdsassistenten gjør en utmerket jobb! Det er styret som sørger for innkjøp av rengjøringsmiddel. Styret har også anskaffet rengjøringsstralle og kjøpt vaskemaskin fra dødsbo og plassert på redskapsrommet.



## 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.

### Resultat

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

### 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 279 692.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

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

### Lån

Triaden Sameie har ikke lån.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 30 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vikå  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET TRIADEN

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET TRIADEN.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil,



## **BDO**

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

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: B7Y2 1-P7MVF-CJ2VB-0ZZ0S-DLD3A-4EPOT



Triaden Sameie

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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 252 352	2 269 751	2 412 000	2 957 307
Innbetalinger		894	0	0	0
Andre inntekter	3	4 510	1 336 049	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 257 756</b>	<b>3 605 800</b>	<b>2 412 000</b>	<b>2 957 307</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-127 222	-96 943	-112 000	-139 000
Styrehonorar	5	-90 000	-100 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	6	-15 663	-17 106	-17 000	-18 000
Andre honorarer		0	-8 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-129 160	-124 175	-129 000	-136 000
Konsulenthonorar	7	-17 063	-32 540	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-566 930	-844 746	-538 000	-828 000
Forsikringer		-216 517	-185 842	-204 000	-238 000
Kommunale avgifter	9	-478 521	-334 379	-590 000	-590 000
Garasjer		0	-148 117	-150 000	0
Energi/fyring		-67 020	-43 913	-80 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-470 749	-404 505	-440 000	-495 000
Andre driftskostnader	10	-173 444	-31 366	-30 000	-133 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 352 289</b>	<b>-2 371 632</b>	<b>-2 395 000</b>	<b>-2 752 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-94 533</b>	<b>1 234 168</b>	<b>17 000</b>	<b>205 307</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	11 005	9 810	0	0
Finanskostnader	12	-2 974	-70 282	-2 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>8 031</b>	<b>-60 472</b>	<b>-2 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-86 502</b>	<b>1 173 696</b>	<b>15 000</b>	<b>205 307</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	366 194		
Fra opptjent egenkapital		-86 502	0		
Reduksjon udekket tap		0	807 502		



Triaden Sameie

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

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Langsiktige fordringer		0	80 971
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>0</b>	<b>80 971</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		6 008	18 826
Kundefordringer		5 035	94 560
Forskuddsbetalte kostnader		123 348	116 700
Andre kortsiktige fordringer		0	6 553
Driftskonto OBOS-banken		36 210	100 377
Skattetrekkkonto OBOS-banken		2 727	5 515
Sparekonto OBOS-banken		225 541	219 604
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>398 869</b>	<b>562 135</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>398 869</b>	<b>643 106</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		279 692	366 194
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>279 692</b>	<b>366 194</b>



Triaden Sameie

## GJELD

### LANGSIKTIG GJELD

Pante- og gjeldsbrevlån	13	0	80 971
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>0</b>	<b>80 971</b>

### KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		36 728	16 556
Leverandørgjeld		31 629	108 821
Skyldige offentlige avgifter	14	5 604	9 103
Påløpte renter		0	28
Annen kortsiktig gjeld	15	45 216	61 434
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>119 177</b>	<b>195 941</b>

<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>398 869</b>	<b>643 106</b>
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Lørenskog, 13.02.2024  
Styret i Sameiet Triaden

Astri Sandnes Neset/s/                      Jørgen Lund Solvei/s/ Elisabeth Febjør/s/

Eystein Henriksen/s/                      Inger Lise Ulven/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.

### SKATTETREKKSkonto

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

## NOTE: 2

### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 184 852
Lokaler	101 337
Lån	94 473
Avregnet næring 2023	-33 837
Avregnet lån	-94 473
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 252 352</b>

## NOTE: 3

### ANDRE INNETEKTER

Gebyr	500
Regnskapskorrigeringer	35
Overbetaling av lån. Inntektsført	3 975
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>4 510</b>



Triaden Sameie

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-90 350
Påløpte feriepenger	-10 029
Arbeidsgiveravgift	-26 843
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-127 222</b>

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

**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 90 000.

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 663.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 063
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-17 063</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-160 913
Drift/vedlikehold VVS	-11 602
Drift/vedlikehold elektro	-215 591
Drift/vedlikehold heisanlegg	-138 324
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-40 500
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-566 930</b>

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Renovasjonsavgift	-310 948
Kommunale avgifter	-167 573
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-478 521</b>



Triaden Sameie

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Driftsmateriell	-6 216
Vakthold	-139 199
Renhold ved firmaer	-15 500
Andre fremmede tjenester	-887
Trykksaker	-1 427
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 500
Andre kontorkostnader	-3 016
Porto	-1 520
Bank- og kortgebyr	-3 179
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-173 444</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 094
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 937
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 000
Andre renteinntekter	2 974
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>11 005</b>

**NOTE: 12**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-2 974
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 974</b>

**NOTE: 13**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**OBOS-banken AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,85 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2013	-1 230 669	
Nedbetalt tidligere	1 149 698	
Nedbetalt i år	80 971	
		0
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>0</b>

**NOTE: 14**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-2 727
Skyldig arbeidsgiveravgift	-2 877
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-5 604</b>



Triaden Sameie

**NOTE: 15**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-10 029
Avregnet næring 2023	-33 837
Fakturagebyr	-1 350
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-45 216</b>



Triaden Sameie

## **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6656558. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto: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.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 21.03.24

Selskapsnummer: 5683 Selskapsnavn: Triaden Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

29 av 30

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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