



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 798 119
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET SOGSTI TERRASSE
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Standardveien 1
0581 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 23.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 996798119

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 092 053	2 069 455
Sum inntekter		2 092 053	2 069 455
Kostnader			
Lønnskostnad		65 037	43 358
Annen driftskostnad		2 263 023	1 549 191
Sum kostnader		2 328 060	1 592 549
Driftsresultat		-236 007	476 907
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 986	31 984
Sum finansinntekter		40 986	31 984
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		40 986	31 984
Resultat før skattekostnad		-195 021	508 891
Årsresultat		-195 021	508 891
Totalresultat		-195 021	508 891
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-195 021	508 891
Sum overføringer og disponeringer		-195 021	508 891



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		81 136	67 940
Sum fordringer		81 136	67 940
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		985 519	1 187 515
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		985 519	1 187 515
Sum omløpsmidler		1 066 655	1 255 455
SUM EIENDELER		1 066 655	1 255 455

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		991 445	1 186 466
Sum opptjent egenkapital		991 445	1 186 466
Sum egenkapital		991 445	1 186 466
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		55 710	46 739
Annen kortsiktig gjeld		19 500	22 250
Sum kortsiktig gjeld		75 210	68 989
Sum gjeld		75 210	68 989
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 066 655	1 255 455



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 355198

Enheten

Organisasjonsnummer: 996 798 119
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: BOLIGSAMEIET SOGSTI TERRASSE
Forretningsadresse: OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 07.04.2025



Organisasjonsnr: 996 798 119
BOLIGSAMEIET SOGSTI TERRASSE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 092 053	2 069 455
Sum inntekter		2 092 053	2 069 455
Kostnader			
Lønnskostnad		65 037	43 358
Annen driftskostnad		2 263 023	1 549 191
Sum kostnader		2 328 060	1 592 549
Driftsresultat		-236 007	476 907
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		40 986	31 984
Sum finansinntekter		40 986	31 984
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		40 986	31 984
Resultat før skattekostnad		-195 021	508 891
Årsresultat		-195 021	508 891
Totalresultat		-195 021	508 891
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-195 021	508 891
Sum overføringer og disponeringer		-195 021	508 891



Organisasjonsnr: 996 798 119
BOLIGSAMEIET SOGSTI TERRASSE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		81 136	67 940
Sum fordringer		81 136	67 940
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		985 519	1 187 515
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		985 519	1 187 515
Sum omløpsmidler		1 066 655	1 255 455
SUM EIENDELER		1 066 655	1 255 455
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		991 445	1 186 466
Sum opptjent egenkapital		991 445	1 186 466



Sum egenkapital	991 445	1 186 466
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	55 710	46 739
Annen kortsiktig gjeld	19 500	22 250
Sum kortsiktig gjeld	75 210	68 989
Sum gjeld	75 210	68 989
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 066 655	1 255 455



Organisasjonsnr: 996 798 119
BOLIGSAMEIET SOGSTI TERRASSE

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 2025

Innkalling

S.nr. 7767

BOLIGSAMEIET SOGSTI TERRASSE



Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET SOGSTI TERRASSE

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

Dato for årsmøtet:

26. mars 2025 kl. 18:00, Sjøstjernen, Badehusgata 27, 1440 Drøbak.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Etter årsmøtet er avholdt vil det bli en pause og deretter blir det en informasjon om HMS-planen, VIBBO og til slutt åpen post med spørsmål og svar.

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. Energieffektivisering i sameiet
8. Revisjon av Husordensreglene
9. Retningslinjer for bygningsfasadene i sameiet
10. Retningslinjer for installasjon av varmepumper
11. Valg av tillitsvalgte for styreåret 2025/2026

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSAMEIET SOGSTI TERRASSE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Sameiets rådgiver i OBOS, Hanne Railo velges som møteleder

Forslag til vedtak

Sameiets rådgiver i OBOS, Hanne K. Railo velges som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller på at sameiets rådgiver i OBOS, Hanne K. Railo velges som protokollfører for årsmøtet

Videre innstiller styret på at Mourits Patursson og Arild Hansen velges som protokollvitner



Forslag til vedtak

Det foreslås at Hanne K. Railo velges som protokollfører, og Mourits Patursson og Arild Hansen som protokollvitner

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 at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at årsrapport og årsregnskap for 2024 godkjennes og at årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapitalen

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap for 2024 godkjennes. Årets underskudd dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. 7767 Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



Styregodtgjørelsen for styreåret 2024/2025 videreføres som for forrige styreperiode

Styrets innstilling

Styrets forslag er en godtgjørelse på kr. 57 000,- fordelt med kr. 25 000,- til styreleder og kr. 8 000,- til hvert styremedlem

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for styreåret 2024/2025 er kr. 57 000,- fordelt med kr. 25 000,- til styreleder og kr. 8 000,- til hvert styremedlem

Sak 7

Energieffektivisering i sameiet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Som kjent medførte diskusjonene om innføring av tre direktiver i EUs fjerde energimarkedspakke til regjeringens krise og at Senterpartiet gikk ut av regjeringen. Imidlertid synes det klart at de tre direktivene blir godkjent i Stortinget og således blir implementert i Norge i henhold til EØS-samarbeidet.

De tre direktivene er : Fornybardirektivet, Energieffektiviseringsdirektivet og Bygningsdirektivet.

Og det er det siste – Bygningsdirektivet – som i særlig grad berører oss som sameie og som boligeiere.

Direktivet sier at det skal kuttes 16% av energiforbruket i boligen til 2030, sammenlignet med forbruket i 2020 og i 2035 skal man ha passert 20-22 % reduksjon sammenlignet med 2020.

For øvrig må det nevnes at disse EUdirektivene samsvarer med våre myndigheters egne målsettinger på området.

Vi som sameie har med ovennevnte bakgrunn drøftet hva vi skal gjøre av reduksjoner og vi er så heldige at vi har nødvendig kompetanse i eget hus.

En stor takk til Leif Sverre Boland som har utarbeidet vedlagte dokument.

Som det fremgår av dokumentet foreslås det å prioritere fortsatt utskiftning av dårlige og trekkfulle vinduer og dører, nye tetningslister for vinduer og dører samt installasjon av varmepumper. I sum vil dette kunne tilfredsstillende kravene til reduksjon av energiforbruket i sameiet.

Styret i sameiet må ha dette på agendaen de neste årene både når det gjelder at dette blir sentralt i vedlikeholdsplanene og budsjettene i disse.

Viktig blir det også å følge med på alle støtteordninger som vil bli tilgjengelige og god og aktiv utnyttelse av disse.

Vedlagte dokument er i sin helhet utarbeidet av Leif Sverre Boland og behandlet og godkjent i styremøte i sameiet 15.1.2025

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at årsmøtet godkjenner det utarbeidede dokumentet som sameiets plan for energieffektivisering.

Aktuelle tiltak vil inngå i sameiet og den enkelte avdelings vedlikeholdsplaner og budsjetter.



Videre at styret i sameiet får i oppgave å holde seg orientert om og utnytte alle mulige økonomiske støtteordninger som blir tilgjengelige.

Forslag til vedtak

Det foreslås at årsmøtet vedtar styrets innstilling til energieffektivisering.

Vedlegg

2. 7767 Energieffektivisering 2025.pdf

Sak 8

Revisjon av Husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har det siste året arbeidet med en forbedring og samordning av sameiets forskjellige retningslinjer og informasjon om disse.

Styrets innstilling

Dette innebærer det vi kan kalle en tredeling ved at vi A) har sameiets vedtekter og eierseksjonsloven B) Husordensreglene og C) detaljering gjennom VIBBO og de forskjellige Temasidene her.

Det er i den sammenhengen utarbeidet et revidert oppsett for Husordensreglene. Dette reviderte oppsettet er noe utvidet i innhold fra tidligere og tar sikte på å gi en bedre informasjon til så vel eksisterende som nye seksjonseiere og så ledes kunne fungere som et oppslagsverk. Dette siste igjen sammen med vedtektene og særlig de aktuelle Temasidene på VIBBO.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling er at forslaget til vedlagte reviderte Husordensregler godkjennes av årsmøtet.

Vedlegg

3. 7767 Husordensregler-årsmøtet 2025.pdf

Sak 9

Retningslinjer for bygningsfasadene i sameiet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det har så langt vært to retningslinjer i sameiets regelverk for regulering av tiltak og endringer av bygninger og tomt.



Det ene er sameiets vedtekter som kommer til anvendelse ved vesentlige endringer av bygninger og tomt og som krever behandling og vedtak i årsmøtet / sameiermøte.

Det andre er punkter i Husordensreglene hvor det het « alt som kan påvirke byggenes ytre må på forhånd tas opp med styret eller sameiet». Videre at «Markiser skal være av felles utseende»

Styret har hatt et ønske om mer beskrevne retningslinjer både som informasjon til nye og eksisterende seksjonseiere og som hjelpemiddel for styret i behandling av søknader om endringer.

Styrets arbeide med retningslinjene har blitt supplert av en egen arbeidsgruppe på tre personer som er styremedlemmer/varamedlem.

Styrets innstilling

Retningslinjer for sameiets bygninger godkjennes av årsmøtet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar det fremlagte forslaget til Retningslinjer for sameiets bygningsmasser

Vedlegg

4. 7767 Retningslinjer for bygningsfasader.pdf

Sak 10

Retningslinjer for installasjon av varmepumper

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Fjorårets årsmøte hevet tidligere forbud mot installasjon av varmepumper i sameiet og godkjente en slik installasjon etter visse retningslinjer.

Imidlertid viste det seg et behov for noe detaljering av disse retningslinjene og også et søknadsskjema for avdelingsutvalgenes og styrets behandling av søknad om installasjon. Begge deler forankret i årsmøtets vedtak.

Dette ble derfor utarbeidet og vedtatt i styremøter i april og juni i fjor og samtidig lagt ut under Tema Varmepumper på Vibbo..

Det nevnes også at de mange punktene om varmepumper som ble tatt inn i Husordensreglene i fjor, nå til en viss grad er tatt ut her og heller lagt inn i retningslinjene. Dette for å etterleve ønsket om mer overordnede Husordensregler, men en god detaljering på Vibbo.

Det er 2 søknader som ble godkjent og varmepumpe installert i henhold til ovennevnte retningslinjer i fjor.

Nå foreligger det ytterligere en søknad, men hvor søker ønsker en annen plassering av utedelen enn beskrevet og forklart i retningslinjene. Søker anmoder om at de utarbeidede retningslinjene blir lagt frem for behandling på årsmøtet, dersom styret ikke godkjente hans søknad, noe styret vanskelig kan gjøre i motstrid til styrets vedtatte retningslinjer.

Spesifikt er det punktet om plassering av utedelen av varmepumpa det her dreier seg om. Søker ønsker å plassere denne på vegg mellom terrassedør fra stua mot rekkverket for terrassen, mens de vedtatte retningslinjene er en plassering på vestveggen. Begrunnelsen for det sistnevnte er at dette er en vegg som



er brutt med betong mellom etasjene og mellom leilighetene. Dette for best mulig støyskjerming for naboene, men særlig for minst mulig vibrasjonsproblematikk. I tillegg er utedelen her godt skjermet for snø og regn og i tillegg sees den i liten grad av andre. En plassering her innebærer også for de fleste kortest vei for kondensvannslangen mellom drypp-panne og sluk for avløp.

Styret besluttet derfor å følge søkers anmodning om å legge frem styrets retningslinjer på årsmøtet for en avklaring før endelig styrebehandling av søknaden.

Styrets innstilling

Styrets innstilling er at de utarbeidede retningslinjer og søknadsskjema for installasjon av varmpumper godkjennes av årsmøtet.

Forslag til vedtak

Styrets innstilling er at de utarbeidede retningslinjer og søknadsskjema for installasjon av varmpumper godkjennes av årsmøtet.

Vedlegg

5. 7767 Retningslinjer varmpumpe 26.03.2025.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte for styreåret 2025/2026

Det skal velges ny styreleder, 2 nye styremedlemmer og 4 varamedlemmer for styreåret 2025/2026

Innstilling

A. Som styreleder for 2 år foreslås:

Chris Munkvold, ST 1

B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Asbjørn Hansen, ST 1

Øyvind Larssen, ST 3A

C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Leif Sverre Boland, ST 1

Per Christian Sæther, ST 3A

Tom Bjerke, ST 3B

Mourits Patursson, ST 5

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Chris Munkvold



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Asbjørn Hansen
- Øyvind Larssen

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Leif Sverre Boland
- Mourits Patursson
- Per Christian Sæther
- Tom Bjerke



Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært (ST=Sogsti Terrasse)

Styret

Leder Jan Bakken ST 1, valgperiode 2024-2025

Styremedlem Bente Erlandsen ST 5, valgperiode 2024-2026

Styremedlem Chris Munkvold ST, valgperiode 2024-2026

Styremedlem Per Christian Sæther ST 3A, valgperiode 2023-2025

Styremedlem Olav A. Weyergang-Nielsen ST 3B, valgperiode 2024-2026

Varamedlem Leif Sverre Boland ST 1, valgperiode 2024-2025

Varamedlem Marit Klæboe ST 3A, valgperiode 2023-2025

Varamedlem Tom Bjerke ST 3B valgperiode 2024-2025

Varamedlem Mourits Patursson ST 5, valgperiode 2024-2025

Generelle opplysninger om Boligsameiet Sogsti Terrasse

Sameiet består av 38 seksjoner fordelt på 4 avdelinger/bygg

Boligsameiet Sogsti Terrasse er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 996798119, og ligger i Frogn kommune med følgende adresser:

Sogsti Terrasse 1

Sogsti Terrasse 3 A

Sogsti Terrasse 3B

Sogsti Terrasse 5A

Sogsti Terrasse 5B

Postadressen er 1446 Drøbak

Gårdsnummer 71 og Bruksnummer 456

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

Boligsameiet Sogsti Terrasse har ingen fast ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.

Styrets arbeide

Det har i perioden vært avholdt 7 styremøter.



Det ble i fjoråret gjennomført et betydelig omfang av ekstraordinære utbedringer og vedlikehold av bygningsmassene. Kostnaden har for sameiet beløpt seg til kr. 880 000,- mot kr. 60 000,- i 2023.

Den betydelige investeringen preger naturlig nok årsregnskapet, men har likevel et mindre underskudd enn det budsjetterte for 2024.

For øvrig er det planlagt og budsjettert å bruke kr. 735 000,- på ytterligere utbedringer og vedlikehold av bygningsmassen i 2025.

På fjorårets årsmøte ble det vedtatt at varmepumpe kan installeres. Dette forutsetter innfrielse av flere forutsetninger og også en søknad til styret om godkjenning. Styret har i den anledning utarbeidet et detaljert søknadsskjema som sammen med forutsetningene og retningslinjene for installasjonen er lagt ut på VIBBO under Temaet Varmepumpe. Så langt er det behandlet og godkjent 2 installasjoner.

Styret har i inneværende periode utarbeidet og behandlet 3 prosjekter i sameiet, hhv. Sameiets HMS-plan, Retningslinjer for bygningsmassen og Energieffektivisering. HMS-planen er ferdig behandlet og lagt ut på VIBBO, mens de to øvrige ønskes lagt frem for årsmøtet for godkjenning og deretter planlagt lagt ut på VIBBO.

Som et av tiltakene i HMS-planen er det investert i installasjon av ny alarmsentral med tilhørende detektorer i garasjene i nr. 1, 3a og 3b. samt nye og digitaliserte orienteringsplaner for garasjene. Det er også installert overspenningsvern for elbil-ladene. Ytterligere tiltak i HMS-planen for sameiet er vedtatt gjennomført i løpet av 1. halvår 2025 og du finner oversikten på VIBBO.

Vaktmesteravtalen med Min Eiendomsservice er videreført. Det samme er det kollektive medlemskapet i Torkildsbyen og Ullerud Vel som står for vintervedlikeholdet.

Etter mange års samarbeide med KONE AS om service og alarm for våre to heiser ble inngått avtale med ny leverandør om det samme. Ny leverandør er Heiskompaniet AS med virkning fra 1.2. 2025.

Styret har ønsket å samle mest mulig av retningslinjer og praktisk informasjon for så vel eksisterende som nye beboere i sameiet. Dette har resultert i en utvidelse av innholdet i Husordensreglene. Den er naturlig nok også lagt ut på VIBBO og hvor detaljering av Husordensreglene vil finnes.

Sameiets vedtekter pålegger styret å gi sameierne god og jevnlig informasjon. Som ledd i dette er det skrevet og sendt ut referat fra styremøtene, også disse lagt ut på VIBBO.

Og som vanlig er det brukt betydelige ressurser i vedlikehold og utbedring av uteområdene og beplantning, i tillegg til felles dugnader og individuell innsats for det samme.

Avdeling Sogsti Terrasse 1

Avdelingsutvalget

Avdelingsutvalget har bestått av Leif Sverre Boland og Chris Munkvold med sistnevnte som leder og dermed medlem i sameiestyret

Endring i beboeroversikt

Utleie av leilighet H 0401, tilhørende Renate Lindner Loen, opphørte ved årsskiftet.

Leilighet H 0402 ble solgt av Gro og Erik Gundersen til Katrine Døsvik og Jan Olav Haugen.

Drift og vedlikehold

- Mur i trappehuset er malt

- Trappene er beiset

- Brannvern / oppdatering..... ny alarmsentral og sensorer i garasjene. Kontroll av S 24 i leilighetene.



- Inngått avtale om maling av vestveggen våren -24.

Større fellesprosjekter i sameiet omtales sentralt

Beboermøter

Det er avholdt beboermøter i mai og november med felles dugnad i mai.

Økonomi

Felleskostnadene ble oppjustert fra NOK 4.250 til NOK 4.750 gjeldende fra 1.7.24.

Årsresultatet ser ut til å bli i underkant av NOK 124.000.

Avdeling Sogsti Terrasse 3a

Avdelings utvalget har i 2024 bestått av Per-Christian Sæther (leder) Marit Klæboe (vara) og Kari Huseby Skoglund.

Arbeidsutvalget har gjennomført fire møter og to beboer møter. Ett i forbindelse med vårens dugnad 9. mai og ett møte 15. oktober, hvor vedlikeholdsarbeid for 2025 og økte felleskostnader ble vedtatt.

Felleskostnadene økes fra kr. 4500 til kr 5000 per måned. Vedlikeholdsarbeid 2025 : Vestveggen : Male vindskier, panel og vindusrammer. Vinduene males lukket tilstand. Blekket i vannrennene og på vindskiene skal også males.

Det har vært ett eierskifte. Per Furus leilighet er solgt til Landvik / Isaksen. En leilighet er fortsatt ikke solgt.

Alle sluk på terrassene er kontrollert to ganger.Film / bilder sendt til leder av AU

Julemøtet vårt ble avholdt Reenskaug Hotel 13.12. Vi var ti personer som hadde en hyggelig kveld.

Vedlikeholdsarbeid 2024: Sydveggen fra fra 1. til 4.etasje er vasket, skrapet og beskadiget panel er skiftet ut. Veggene er malt med to strøk. Vinduene er også malt med to strøk i lukket tilstand. Blikket er malt i underkant. Svalgangene inn til leilighetene er oljet av beboerne.

Det er skiftet lysarmatur til LED i garasje og søppelrom. Det er montert opp tak over postkassene. Det er satt opp ny alarmsentral i garasjen. Med nye sensorer, som dekker garasjene i 1, 3a og 3b

Ajour førte liste over beboerne pr. 02.01.25 er sendt til S-24

Avdeling Sogsti Terrasse 3B

Arbeidsutvalget har bestått av:

Olav Weyerang-Nielsen, leder Rolf Dølvik Tom Bjerke

Det har vært gjennomført to formelle AU-møter og en rekke uformelle møter/samtaler.

Det har vært gjennomført ett beboermøter (november), der det bl.a. ble vedtatt å øke felleskostnadene til kr. 5000,- pr.mnd. fra 01.01.2025. AU fikk også tilslutning til at det i løpet av 2025 kan innkreves en engangsinnbetaling på inntil kr. 15.000,- pr. boenhet dersom vedlikeholdskostnadene krever det. I tillegg har det vært informasjon og kommunikasjon gjennom samtaler og på e-post

Det har ikke skjedd noen endring av eierforholdene til noen av leilighetene i huset siste år.

Vedlikehold

I tillegg til fast arbeid av vaktmesteren, har flere av beboerne gjort større og mindre arbeider i blomsterbed, skråningen m.m, men det har ikke vært gjennomført større dugnader.



Karnappvinduene i 1. og 3. etg. syd ble som planlagt byttet i mai, og det er antatt at det måtte gjennomføres på flere leiligheter etter hvert.

Drøbak elektriske har skiftet ut belysningen i garasjen og søppelrommet til LED-lys. I høst ble brannvarslingssentralen for oss og nr. 3A og nr.1 byttet, og i den forbindelse ble alle detektorene og brannvarslerne i garasjen byttet

Det har vært gjennomført fotografering av alle terrassesluk.

Planlagt vedlikehold

For å få en bedre oversikt over hvilke vinduer som har behov for utskifting er det gjennomført en besiktigelse i de fleste leilighetene. Med bakgrunn i gjennomgangen er det bestilt utskifting av to nye karnappvinduer og et kjøkkenvindu neste år. Tilsvarende utskifting vil komme i de andre leilighetene etter hvert de neste årene. Gjennomgangen viste også behov for skraping og maling, særlig av vinduene mot vest. Arbeidsutvalget er i gang med å innhente tilbud for dette arbeidet, eventuelt for maling av vestveggen og vask/maling av østveggen.

Økonomi

Husets økonomi er god, men de forventede vedlikeholdskostnadene i 2025 vil trolig bli noe høyere enn antydning i budsjettet. Dette vil avhenge bl.a. av kostnadene til maling m.m.

Avdeling Sogsti Terrasse 5

Arbeidsutvalget har bestått av:

Bente Erlandsen (leder og styremedlem)

Mourits Patursson (vara)

Trond Grefsrud

Det er gjennomført 4 formelle møter i arbeidsutvalget. Videre er det gjennomført 2 husmøter.

Dugnad ble avholdt 2 dager i mai.

Julelystening med sosialt samvær.

Vedlikehold 2024

I 2024 ble det utført skifte av alle vinduer i kjøkken i 1.etg. A og B. I tillegg et vindusskift i kjøkken i 2 etg. A av Borgen Bygg-Service AS.

Videre ble kledning av siste seksjon av sydvegg skiftet av Borgen Bygg-Service AS. Den ble beiset på dugnad. Det ble byttet 5 boddører av Borgen Bygg-Service AS. Rekkverk i trappeopp ganger, samt gjerde har blitt skrapet og malt på dugnad. Mur ved gjesteparkering er også malt. Stablemur langs parkeringsplass og innkjøring ble stablet på nytt. Furua tatt ned. Inspeksjon av sluk på tak gjennomført.

Det er foretatt egenkontroll med filming av alle sluk som er dokumentert avdelingsleder.

Grunnet et tett sluk i 3. etg. A ble det foretatt en rørinspeksjon med påfølgende spyling.

Vedlikehold 2025

Det skal byttes alle vinduer i kjøkken for 2 etg. B og 3 etg. A. Det er bedt om tilbud fra et utvalg byggefirmaer.

Fellesutgiftene er uendret kr. 4.500.- pr. mnd.

AU i avd. 5 fortsetter med Bente Erlandsen (leder og styremedlem), Mourits Patursson (vara) og Trond Grefsrud



ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene i 2024 var til sammen kr. 2 092 053,- som var marginalt mer enn driftsinntektene i 2023 og også marginalt mer enn det budsjetterte for 2024. Innbetaling av felleskostnader utgjorde kr. 2 047 000,- mens kr.45 053,- var innbetaling for lading av elbil. Når det gjelder kostnader var driftskostnadene i 2024 kr.2 328 060,- mot kr. 1 592 549,- året før, en økning på kr. 735 652,-. Budsjetterte driftskostnader for 2024 var kr. 2 378 408,-. En vesentlig del av kostnadsøkningen mot fjoråret var det økte omfanget av utbedringer og vedlikehold av bygningsmassene.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr. 195 021,- og foreslås ført mot egenkapital. Budsjettert resultat va et underskudd på kr. 285 908,-

Disponible midler

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 991 445.

Likviditeten har vært tilfredsstillende gjennom året, men noe anstrengt i perioden med de store utbedringsoppgavene.

Fordeling andel egenkapital:

	1	5	3A	3B	Sum
Andel Egenkapital pr 1.1	102 987	336 889	353 887	392 703	1 186 466
Resultat	173 947 -	206 579 -	123 867 -	38 522 -	195 021
Andel Egenkapital pr 31.12	276 934	130 310	230 020	354 181	991 445

Avdelingsregnskap er vedlagt lengre bak.

Budsjett 2025

Inntekter

Det budsjetteres med inntekter på til sammen kr. 2 253 430,- hvor innbetalte felleskostnader utgjør kr. 2 202 000,-. I tillegg kommer «andre inntekter» og utgjør kr. 51 430,- som er betaling for lading av elbil. Felleskostnadene budsjetteres økt med til sammen kr. 155 000,-

**Kostnader**

Sum driftskostnader budsjetteres til kr. 2 260 203,- hvorav kr. 735 000,- er utbedringer og vedlikehold av bygningsmassene. Med andre ord legges det opp til å fortsette innsatsen av dette viktige området også neste år.

Finans

Det budsjetteres med finansinntekter på kr. 20 501,-

Resultat

Budsjettert resultat er et marginalt overskudd på kr. 13 728,-

For øvrig

Vises det til de enkelte tallene i budsjettet som du finner i egen kolonne på resultatregnskapet.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på endring av felleskostnadene for avdeling 3A og 3B fra 01.0.2025, og for avdeling 01 og 05 er det basert på uendrede felleskostnader for 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Boligsameiet Sogsti Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Sogsti Terrasse som viser et underskudd på kr 195.021. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 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 selskapet 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene 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 den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon 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

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 selskapets 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.

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0169 Oslo	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.05914	Organisasjonsnr: 975674599
--	---	-------------------------------



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/revisionsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0169 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975806791119



BOLIGSAMEIET SOGSTI TERRASSE ORG.NR. 996 798 119, KUNDENR. 7767

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 047 000	2 022 000	2 022 000	2 202 000
Andre inntekter	3	45 053	47 455	50 000	51 430
SUM DRIFTSINNETEKTER		2 092 053	2 069 455	2 072 000	2 253 430
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-8 037	-5 358	-7 000	-6 999
Styrehonorar	5	-57 000	-38 000	-48 000	-67 000
Revisjonshonorar	6	-9 188	-8 875	-9 000	-9 359
Forretningsførerhonorar		-93 470	-88 765	-92 000	-96 600
Konsulenthonorar	7	-21 877	-17 844	-18 000	-18 143
Drift og vedlikehold	8	-1 310 952	-495 586	-1 251 004	-962 444
Forsikringer		-164 952	-164 211	-175 000	-210 000
Kommunale avgifter	9	-11 794	-8 970	-7 820	-8 004
Ladekostnader EL-bil		-7 141	-9 229	-10 000	-10 020
Energi/fyring		-146 240	-147 246	-160 000	-160 000
TV-anlegg/bredbånd		-190 950	-182 079	-182 000	-189 279
Andre driftskostnader	10	-306 459	-426 387	-418 584	-522 355
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 328 060	-1 592 549	-2 378 408	-2 260 203
DRIFTSRESULTAT		-236 007	476 907	-306 408	-6 773
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	40 986	31 984	20 500	20 501
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		40 986	31 984	20 500	20 501
ÅRSRESULTAT		-195 021	508 891	-285 908	13 728
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	508 891		
Fra opptjent egenkapital		-195 021	0		



BOLIGSAMEIET SOGSTI TERRASSE ORG.NR. 996 798 119, KUNDENR. 7767

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		78 614	67 940
Andre kortsiktige fordringer	12	2 522	0
Driftskonto OBOS-banken		433 540	686 514
Skattetrekkskonto OBOS-banken		10	10
Sparekonto OBOS-banken		337 805	369 201
Sparekonto OBOS-banken II		214 163	131 789
SUM OMLØPSMIDLER		1 066 655	1 255 455
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 066 655	1 255 455
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	13	991 445	1 186 466
SUM EGENKAPITAL		991 445	1 186 466
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		19 500	22 250
Leverandørgjeld		55 710	46 739
SUM KORTSIKTIG GJELD		75 210	68 989
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 066 655	1 255 455
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Frogn, 25.02.2025
Styret i Boligsameiet Sogsti Terrasse

Jan Ivar Bakken/s/

Per Christian Sæther/s/

Bente Erlandsen/s/

Olav A. Weyergang-Nielsen/s/ Chris Munkvold/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 skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader 3A	540 000
Felleskostnader 3B	540 000
Felleskostnader 01	535 000
Felleskostnader 05	432 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 047 000

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Lading av kjøretøy	45 053
SUM ANDRE INNETEKTER	45 053

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 037
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 037

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 57 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 572, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 188.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 877
SUM KONSULENTHONORAR	-21 877

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-854 337
Drift/vedlikehold elektro	-3 909
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-128 912
Drift/vedlikehold heisanlegg	-51 227
Drift/vedlikehold brannsikring	-187 657
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-71 998
Kostnader dugnader	-12 914
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 310 952

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-9 631
Vann- og avløpsavgift	-2 163
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-11 794

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-13 725
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 426
Annet driftsmateriale	-129
Lyspærer og sikringer	-977
Vaktmestertjenester	-166 064
Andre fremmede tjenester	-1 553
Kontor- og datarekvisita	-2 265
Trykksaker	-122
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 572
Andre kontorkostnader	-2 649
Porto	-75
Kontingenter	-85 500
Bank- og kortgebyr	-2 591
Velferdskostnader	-5 812
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-306 459

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	23 528
Kundeutbytte fra Gjensidige	17 458
SUM FINANSINNTEKTER	40 986

NOTE: 12**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Lading av kjøretøy, periode desember 2024	2 522
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	2 522

NOTE: 13**EGENKAPITAL****INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL**

	2024	2023
Saldo 01.01	1 186 466	677 575
017767	173 947	98 839
057767	-206 579	-2 291
3A7767	-123 867	203 740
3B7767	-38 522	208 603
SUM EGENKAPITAL	991 445	1 186 466

Dette er en internfordeling av EK grunnet avdelingsregnskap/skjevdeling av felleskostnader og fordelingen kan avvike fra den tinglyste sameiebrøken.

**7767 - Boligsameiet Sogsti Terrasse****RESULTATREGNSKAP PR. 31.12.2024**

Tekst	017767	057767	3A7767	3B7767	Sum
DRIFTSINNEKTER:					
INNKR. FELLESKOSTN.	535 000	432 000	540 000	540 000	2 047 000
ANDRE INNEKTER	14 706	8 667	10 840	10 840	45 053
SUM DRIFTSINNEKTER	549 706	440 667	550 840	550 840	2 092 053
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	-2 115	-1 691	-2 115	-2 115	-8 037
STYREHONORAR	-15 002	-11 993	-15 002	-15 002	-57 000
REVISJONSHONORAR	-2 418	-1 933	-2 418	-2 418	-9 188
FORR.FØRERHONORAR	-24 601	-19 666	-24 601	-24 601	-93 470
KONSULENTHONORAR	-5 758	-4 603	-5 758	-5 758	-21 877
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-127 136	-445 824	-413 000	-324 992	-1 310 952
FORSIKRINGER	-43 415	-34 706	-43 415	-43 415	-164 952
KOMMUNALE AVGIFTER	-2 988	-2 163	-3 276	-3 367	-11 794
LADEPUNKT	-1 880	-1 503	-1 880	-1 880	-7 141
ENERGI / FYRING	-35 640	-29 630	-37 555	-43 415	-146 240
KABEL- / TV-ANLEGG	-50 258	-40 176	-50 258	-50 258	-190 950
ANDRE DRIFTSKOSTN.	-75 334	-61 982	-86 215	-82 928	-306 459
SUM DRIFTSKOSTNADER	-386 546	-655 870	-685 495	-600 150	-2 328 060
DRIFTSRESULTAT:	163 160	-215 203	-134 654	-49 310	-236 007
FINANSINNEKT/KOSTNAD					
FINANSINNEKTER	10 788	8 623	10 788	10 787	40 986
RES. FINANSINNT/KOSTN.	10 788	8 623	10 788	10 787	40 986
RESULTAT	173 947	-206 579	-123 867	-38 522	-195 021



Energieffektivisering i Sogsti Terrasse

Boligsameiet Sogsti terrasse

Vedtatt på årsmøte 26.03.2025

Sammendrag/konklusjon:

Realistiske tiltak innenfor fornuftige kostnadsrammer for å få til myndighetenes krav til energisparing er:

Luft/luft varmpumpe

Skifte av vinduer – forbedret tetting rundt disse ved installasjon

Andre installasjoner utfordrende økonomisk og praktisk og strengt tatt ikke nødvendige for å nå energimålet.

Det henvises til notat utarbeidet av styreleder Jan I. Bakken dater 2.9.20240.

Energidirektivet fra EU er ennå ikke vedtatt, men hovedmålet er at vi skal spare energi.

I utgangspunktet 16 % fra 2020 nivået.

Jeg er rådgivende ingeniør inne fagfeltet energi energiplanlegging og praktisk utforming av tiltak.

En slik kartlegging som beskrevet i kursiv under er etter min mening ikke nødvendig da tiltakene er ut fra en faglig vurdering åpenbare.

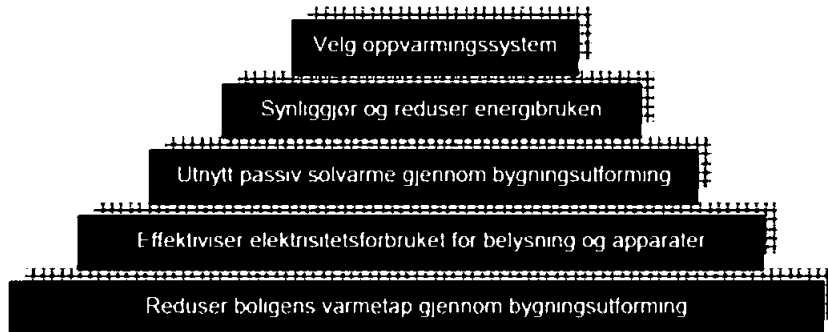
Fra Enova kan det gis kartleggingsstøtte til boligsameiet for å få en samlet oversikt over mulige tiltak som kan redusere energibruk og effektbehov og muligheten for lokal energiproduksjon i egen bygningsmasse.

Kartleggingen skal resultere i konkrete anbefalinger om hvilke tiltak med tilhørende tekniske løsning, kostnader og lønnsomhet og i hvilken rekkefølge tiltak bør gjennomføres.

Støtten til kartlegging utgjør inntil 50 % av kostanden begrenset oppad til kr 150 000,-

Veien mot mål for riktig energi bruk:

Metoden for å oppnå lavenergi boliger med kostnadseffektive, energieffektive, brukervennlige og robuste løsninger er illustrert i figuren under. Metoden har fem trinn, hvor en starter med å redusere varmetapet fra boligen og velger oppvarmings- og styringssystem til slutt. Figuren nedenfor viser metodens framgangsmåte.



Notat - Effektiviseringsplan for passiv varme gull og avlevering per 31/12/2024

I mer detalj omfatter strategien følgende punkter:

- Redusere transmisjons- og infiltrasjonstap for bygningskroppen – benytte spesielt godt isolert og tett bygningskropp med minimale kuldebroer og luftlekkasjer samt vinduer og dører med lav U-verdi
- Utnytte passiv solvarme – ha solrik orientering av bygning/vinduer og benytte eksponerte betong-dekker e.l. med høy termisk masse i gulv, tak og vegger. Det bør benyttes solavskjerming samt egnede passive og aktive systemer for å hindre overtemperatur ved varmeoverskudd i boligen
- Benytte ventilasjonsanlegg med høy grad av varmegjenvinning fra avtrekksluften og med kortest mulige kanaler
- Benytte energibesparende belysning og elektrisk utstyr
- Installere miljøvennlige og energieffektive systemer for romoppvarming, oppvarming av ventilasjonsluft og beredning av varmt forbruksvann
- Benytte et overordnet styringssystem (SD-anlegg, smarthusstyring) som styrer lys, utstyr, ventilasjonssystem og oppvarmingssystemer optimalt med hensyn til energibruk og innemiljø

Våre bygg har en del praktiske utfordringer da det ikke er rett fram å få innført de mest effektive tiltakene uten store kostnader.

Tiltak som er vanskelig å implementere er:

Energifleksible systemer som vannbåren varme. Kostnader og praktiske løsninger. Kr 2000/m²

Fasadeombygning med bedret isolering.

Tiltak som er realistisk å gjøre i vårt sameie for å oppnå reduksjon i energibruken er følgende:

Bygningsmessige tiltak:

Skifte vinduer

(Etterisolering fasader og tak ikke nå)



Tekniske tiltak

Installere varmepumpe.

(Bytte fra avtrekksventilasjon til balansert ventilasjon.)

(Solceller på tak)

Tiltak for vårt sameie.

Her er en installasjon av en luft til luft varmepumpe det tiltaket som umiddelbart vil gi en besparelse som kan møte myndighetenes forventning til energireduksjon og kutt av effekt.

Varmepumper sparer energi og effekt når de blir benyttet riktig.

Gir også bedret komfort.

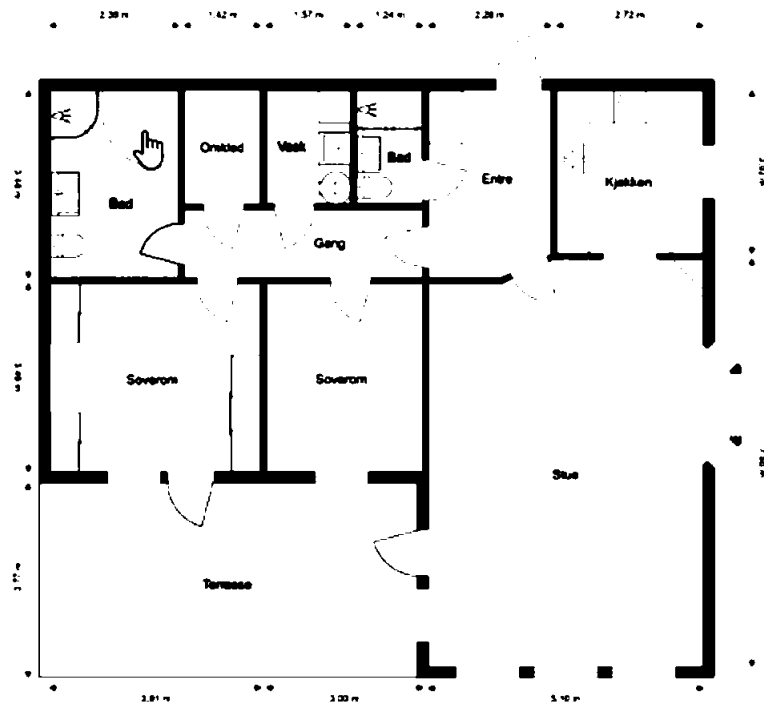
Energisparepotensialet ved montasje i en standard leilighet kan med utgangspunkt i beregninger settes til:

3 500 kWh/år

Se beregninger under.

Dette tiltaket vil gi den nødvendige besparelsen som er satt i direktivet.

Varmebehov og sparepotensiale



Merk at varmepumpen primært vil dekke stue og kjøkken. Vi har el varme på badene og vaskerom – soverom er begrenset varmebehov og vil ikke bli dekket av varmepumpens innerdel.

Effektbehov ved dimensjonerende utetemperatur vinter er maksimalt 3,5 kW (fullskalletet)

$70 \text{ W/m}^2 \text{ Stue og kjøkken } 50 \text{ m}^2 = 3,5 \text{ kW}$

Årlig energibehov teoretisk uten tilskudd av sol og intern varme (lys, TV, personer) beregnet ut fra graddagstall for Frogn.

$3,5/40 \times 4000 \times 24 = 8\,400 \text{ kWh/år}$

Redusert for intern last/sol = 6 000 kWh/år.

Med en gjennomsnittlig års virkningsgrad 2,4 vil nødvendig energi input være $6000/2,4 = 2\,500 \text{ kWh/år}$

Det vil si at forventet energisparepotensiale er ca 3 500 kWh/år.

Andre energisparende tiltak:



Skifte av vindu

Bruker stue som eksempel.

Her er vindu og balkongdør areal ca 13 m²

U-verdi på vinduer fra 1995 ca 1,7-1,8

Energibesparelse pr .år ca 1200 kWh/år

Soverom har normalt lavere temperatur lite varmebehov.

Er med i langtidsplanen for husene.

Erstatte avtrekksventilasjon med balansert ventilasjon

Installasjon av ventilasjonsanlegg i hver leilighet. Aggregat med gjenvinner med virkningsgrad 80 % og kontinuerlig drift.

Dette er meget utfordrende med fasadetiltak og luktspredning.

Besparelse teoretisk 1500 kWh/år

Kostnad med bygningsmessige tiltak kr 50- 75 000

Byggemeldingspliktig.

Andre bygningsmessige tiltak

Bygningsmessige tiltak som forbedret isolering av fasader, er så omfattende og kostnadskrevende og gir marginal effekt at det kun vurderes ved stort nødvendig vedlikeholdstiltak.

Isolering av tak må sees på ved hoved utskifting/vedlikehold. Gir marginal effekt for få leiligheter.

Dette gjøres når større utskiftninger må gjøres på grunn av alder og slitasje.

Solceller

Typisk effekt peak (W_p) til panelene: 170-200 W_p/m^2 . Simien bruker **180 W_p/m^2** .

Forventet årlig energiproduksjon: **140 kWh/m² år**. Men dette er avhengig av orienterings- og helningsvinkel. Verdien blir litt lavere ved store avvik fra direkte syd og veldig flat helning, og opp mot 150 kWh/m² år ved helt ideelle forhold.

Systemkost komplett installasjon: Vi har ofte brukt **12 NOK/ W_p** installert i siste beregninger. Større anlegg er helt nede i under 8 NOK/ W_p , men privatmarkedet ligger helt oppe mot 20 NOK/ W_p . Tror 12 NOK/ W_p er en grei kalkylepris for et prosjekt som skal prises av en profesjonell entreprenør.

Denne installasjon kan kun brukes på fellesanlegg.

Først realistisk når tak skal rehabiliteres.



Energibruk

For en standard bolig på 150 kvadratmeter.

For å få et overblikk hva vi bruker el. til kan tabellen under være orienterende:

Er energibruken som angitt under:

Vi bruker i våre leiligheter mindre energi

Egen måler ca 11- 12 000 kWh/år

I tillegg kommer fellesanlegg heis, garasje og el.bil ladning.

Tabell 3 Elektrisitetsforbruk for nokre hushaldsapparat [14]

Hushaldsapparat	Effektbruk (W):	Forbruk (kWh/år):
Kjøken		
Komfyr	2200	800
Kaffitraktar	1 500	270
Ventilator	75	10
Oppvaskmaskin	2 000	730
Kjøleskap	160	470
Fryseboks	175	640
Brødristar	1000	10
Vaskerom		
Vaskemaskin	2 500	520
Tørketrommel	3 000	470
Stove		
TV	100	110
Stereoanlegg	25	40
Heile bustaden		
Støvsugar	1 000	50
Oppvarming	3 300	14 400
Vassoppvarming	1 000	3 600
Lys	1 080	2 800
Lading av elbil 230 V/16 A 1-fase [15]	<3 600	
Lading av elbil 400 V/32 A 3-fase [15]	<22 000	

Tabell som viser fordeling av effekt og energi i en bolig.

Leif Sverre Boland

Sivilingeniør

(+47) 911 05 848 | (+47) 22 57 48 00

lsb@multiconsult.no

www.multiconsult.no

Multiconsult



Boligsameiet Sogsti Terrasse

HUSORDENSREGLER

Vedtatt på ordinært årsmøte 21.3.2024. Sist endret på ordinært årsmøte 26.3.2025

Husordensreglene er lagt ut på VIBBO.

Generelt

Hovedregelen er å vise hensyn til hverandre og aktivt bidra til et godt bomiljø.

Parkering

Kjørbare gangveier og gårdsplasser skal kun brukes til nødvendig transport og av / pålessing – ikke til parkering av biler eller hensetting av annet.

Gjesteparkeringene er kun for korttidsparkering for sameiere, husstandsmedlemmer, besøkende til Sogsti Terrasse, vareleveringer og håndverkere med pågående arbeider i sameiet.

Uteareal og beplantning

Sameiets tomteareal er på 10 mål med en omfattende beplantning vi bruker store ressurser på å vedlikeholde.

Alle sameiere har et ansvar for en god forvaltning av utearealet og bidra med stell av blomsterbed og lignende,

Ønskede større endringer av beplantning, bruk av utearealet eller mer omfattende tiltak må godkjennes av styret i sameiet.

Tennisbanen

Sameiet erhvervet bruksetten til Tennisbanen i 2020. Formålet var blant annet å bruke stedet som et sosialt samlingssted og ulike former for aktiviteter for både sameiet i fellesskap og individuelt for den enkelte sameier.

Alle sameiere har så ledes rett til bruk av Tennisbanen og med plikt til å rydde opp etter bruk. Tennisbanen har kodelås: Kode 531

Støy

Plagsom støy må unngås, særlig er risikoen for dette i sommerhalvåret med opphold på de flotte terrassene våre.

Retningslinjer for bygningsfasader

For å ivareta et helhetlig utseende av fasadene er det utarbeidet egne retningslinjer.



Ønskede endringer må behandles og godkjennes av styret etter innstilling fra de respektive avdelingsutvalg som også søknaden først sendes til. Ingen endringer må foretas før søknaden er godkjent.

De fleste endringer kan vurderes og godkjennes av styret, men søknad om ombygging, påbygging eller andre vesentlige endringer av bebyggelsen eller tomtearealet kan måtte behandles og godkjennes av sameiets sameiermøte / årsmøte. Her kreves en godkjenning i så fall to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Retningslinjer for bygningsfasader er utarbeidet og vil bli lagt ut på VIBBO under Temaet Retningslinjer for bygningsfasader.

HMS-PLAN

Det er utarbeidet egen HMS-plan tilpasset sameiet vårt. Her finnes planer, tiltak og pålegg for et best mulig brannvern, skjemaer for egenkontroll av el-kontroll, oppbevaring av gassbeholdere, møteplasser ved alarm, rømningsveier og sikring av disse osv.

HMS-planen er lagt ut på VIBBO under Temaet HMS-PLAN

Energieffektivisering

Trolig implementeres EU`s Energidirektiv i Norge og som i så fall innebærer vesentlige krav til energireducerende tiltak også for oss i sameiet vårt. Det er derfor utarbeidet et opplegg og tiltaksplan for dette og som vil bli lagt ut på VIBBO under eget Tema.

Kontroll av terrassesluk

For å unngå følgeskader ved lekkasje på terrassene er alle beboere forpliktet til å rense og teste terrasseslukene minst hver vår og høst. Sørg for å fjerne eventuelle slukrister som kan bidra til å tette avløpet.

Dokumentasjon av utført rensing og kontroll i form av en kort video samt dato for dette sendes respektive avdelingsledere innen fristene satt av avdelingene.

Som en del av det totale inntrykket av bygningsmassen er det viktig at også terrassegulvene vedlikeholdes på en god måte.

Grilling

Det er full anledning til grilling på terrassene. men vær oppmerksom på mulig brannfare og sjenanse for naboene..

Det anbefales å bruke enten elektrisk grill eller gassgrill

Garasjene

Følg oppslagsskilt garasjene.

Stikkontakter i garasje og carport må ikke brukes til motorvarmer eller annet strømkrevende utstyr, med mindre det er montert egen strømmåler. Støvsuger, hobbydrill og lignende regnes ikke som strømkrevende.



El-billader

Infrastruktur for elbil-ladere er lagt opp og ferdig til bruk. Dette krever tilknytning til og bruk av Charge 365 for lading og belastning av strømforbruket. Dette ved at sameiet belastes strømforbruket og deretter viderebelaster den enkelte bruker etter en felles pris pr. kwh, fastsatt av sameiet.

Sameiet har også inngått en samarbeidsavtale med ElektrolDE om levering og installasjon av elbil-lader.

Fiberleverandør / Internett

Sameiet har avtale med GlobalConnect om denne tjenesten. Se deres hjemmesider for mer informasjon og kundeservice. Kostnaden inngår i felleskostnadene.

TV-leverandør

Sameiet har avtale med både RiksTV og Allende her. Du må selv velge hvilke av de to du ønsker å inngå avtale med. Se deres hjemmesider for mer informasjon, kundeservice m.v. Kostnaden faktureres fra valgt leverandør og betales av den enkelte.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81569555. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Skader meldes til forsikringsvdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS som melder skaden til forsikringsselskapet.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Varmepumpe

Varmepumpe for den enkelte sameier er tillatt. Det er utarbeidet detaljerte krav og retningslinjer for en installasjon. Det samme er søknadsskjema som må godkjennes av styret i sameiet før en installasjon gjøres.

Retningslinjer og søknadsskjema med videre er lagt ut på VIBBO under Temaet Varmepumpe.

Dyrehold

Husdyrhold er tillatt i begrenset omfang, så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Profesjonell oppdrett og avl er ikke tillatt og det forutsettes at ekskrementer blir plukket opp.

Dyr må ikke etterlates hjemme hvis de sjenerer andre beboere ved for eksempel støy.

Båndtvang må overholdes.



Husdyr må merkes og holdes inne om natten.

Antenner, skilt osv.

Antenner av alle slag, reklameskilt eller lignende, på eller i forbindelse med byggene er ikke tillatt.

Vask av heis og trappeopp ganger

Vask av heis er et felles ansvar for beboerne i avdelingene som har dette. Det samme med trappeopp gangene og for begge områder etter oppsett og fordeling av de respektive avdelingsutvalg.

Søppelhåndtering

For en mest mulig hygienisk og luktfri søppelhåndtering har vi alle et ansvar. Følg retningslinjer for dette som er satt opp i søppelrommene eller les de under Tema HMS-planen på Vibbo

Oppdatering av kontaktopplysninger

Det er generelt helt nødvendig at alle beboernes kontaktopplysninger, som telefonnummer og e-postadresser til enhver tid er oppdatert og riktige. Og spesielt viktig ved en alarm hvor varslingssystemet er at det automatisk går en melding til S-24 som igjen ringer tilbake og til alle berørte beboere og eventuelt til brannvesenet.

Husk derfor at kontaktopplysningene oppdateres ved endringer av disse. Dette gjøres ved å gå inn på VIBBO og samtidig gir beskjed til den respektive avdelingsleder.



RETNINGSLINJER FOR BYGNINGFASADER I SAMEIET SOGSTI TERRASSE

Ble vedtatt på årsmøtet 26.03.2025

INNHold

1. **AMBISJONER**
2. **VARIASJON I BYGNINGSMASSEN**
3. **GODKJENNING AV SØKNADER OM ENDRINGER**
4. **OMRÅDER**
 - Fasadeutseende og kledning
 - Terrasser
 - Fargekoder og produktutvalg
 - Utvendig solskjerming
 - Vinduer og ytterdører
 - Utvendige installasjoner
 - Tomt og beplantning
 - Utvendig belysning, flagg/vimpler, julebelysning m.v.
5. **INFORMASJON OM RETNINGSLINJER**

1. AMBISJONER

Ambisjonene våre må være å ivareta det helhetlige utseende og bomiljø for sameiet.

2. VARIASJON I BYGNINGSMASSEN

Selv om hoved uttrykket i de fire byggene er ganske like, så er det likevel visse forskjeller. Dette medfører at det på detaljnivå må aksepteres visse tilpasninger i retningslinjene.

Det er særlig nr. 5 som avviker noe i bygningskonseptet. Dette ved antall etasjer, trappeløsning, rekkverk og leilighetsskille på terrassene, inngangsløsning, planløsning og antall samt plassering av vinduer. Det er også frittstående boder for leilighetene i den øverste etasjen.

De tre øvrige byggene er forholdsvis like, med unntak av inngangspartiene for de to øverste etasjene i 3a og 3b og også for de to leilighetene i øverste etasje i nr. 1. Videre er vindusløsningen fra stue mot vest noe annerledes i nr. 1 i forhold til 3a og 3b.



De nevnte forskjellene som skriver seg fra opprinnelsen av byggene midt på 1990-tallet må til en viss grad hensyntas i retningslinjene, men de må ikke være til hinder for en mest mulig overordnet uttrykksform.

3. SØKNADER OG GODKJENNING

Alle ønsker om endringer skal søknadsbehandles.

Det er primært to nivåer i behandling og godkjenning:

- A. Søknad om mer omfattende endringer i bygningene eller tomten, som tilbygg, påbygg, fasader eller vesentlige endringer av tomten krever en behandling etter paragraf 8 sameiets vedtekter og så ledes behandles og godkjennes i et sameiermøte / årsmøte. Vedtaket krever minst to tredjedeler av de avgitte stemmene.

Søknaden behandles først av sameiets styre som legger frem sin innstilling til sameiermøte / årsmøte eventuelt eller en behandling og innstilling i avdelingsutvalg (et/ene).

Søknad må være fremmet for styret senest 1mnd. før kommende årsmøte.

Ingen endringer eller tiltak kan igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsetting. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

- B. Søknad om andre endringer sendes det respektive avdelingsutvalg som innstiller til styret for endelig behandling og eventuell godkjenning. Dette gjelder: heving av skillevegger, endring av farger på fasade, dører og vinduer mv., utvendige installasjoner, mindre endringer på tomt og beplantning mv.

Beslutninger om utskifting av dører og vinduer på dagens plassering, reparasjoner og vedlikehold innenfor gjeldede normer og husets økonomi, treffes av det enkelte arbeidsutvalg.

4. OMRÅDER

Fasadeutseende

Byggenes arkitektur, også innbefattet kledning, vinduer, ytterdører, tak og beslag skal videreføres, og lista for endringer skal ligge høyt.

Terrasser

Det anmodes om at møblering, blomsterkasser, beplantning m.v. på terrassene ikke stikker høyt.

Plassering av varmepumpe på terrassene skal skje iht. regler for installasjon av varmepumpe (se TEMA Varmepumper på VIBBO)



Riktig vedlikehold av terrassegulvene er viktig, og skal skje i henhold til retningslinjer i Husordensreglene.

Fargekoder og produktutvalg

Det er lik fargesetting på bygningene i 1, 3a og 3 b, mens 5 har sine egen:

Avd 1, 3a og 3b:

UTVENDIG KLEDNING I TREVIRKE

Fargekode: Antikkhvit NCS 0343/1006-Y 26 R

Merke: Jotun Optimal eller Gjøco Herregård Maximal eller Gjøco Herregård Supermax. Alle er vannløselig eksteriørmaling, Sistnevnte er også såkalt vannavisende.

UTVENDIG LISTVERK RUNDT DØRER OG VINDUER (kontrastfarge)

Fargekode: Demihvit NCS 0731/1404 – Y 05R

Merke: Som forannevnte for utvendig kledning

VINDUER OG DØRER UTVENDIG

Fargekode: Standard hvitmaling for vinduer og dører f.eks. NCS S0502 Y (Bomull)

Merke: Jotun Nordic Extreme eller Gjøco Herregård Supermax er begge selvrensende hybridmalinger.

TRETRAPP I TRAPPEHUS

Fargekode: Sotgrå 6068

Merke: Jotun eller Gjøco Terrassebeis som begge er vannbasert



Fargekoder og produktvalg i avd 5:

UTVENDIG KLEDNING AV TREVIRKE

Fargekode: Frostrøyk 1376/1002-Y24R

Merke: Jotun Drygolin Pluss, oljemaling

UTVENDIG LISTVERK RUNDT DØRER, REKKVERK OG VINDUER (Kontrastfarge)

Fargekode: Reinlav NCS 2502G

Merke: Jotun Drygolin Pluss oljemaling

UTVENDIG MUR/BETONGVEGG (Gjesteparkering)

Fargekode: Reinlav NCS 2502G

Merke: Surfatech Aquadry Murmaling

UTVENDIG REKKVERK TERRASSE

Fargekode: Mahogany 0737/7311-Y90R

Merke: Quick unilakk SM

Felles for alle husene:

TAK OG BESLAG

Takene er tekket med rød-grå dobbeltkrummet ru takstein i betong 420x 330 mm.

Takrenner, vindusbrett, nedløpsrør og annet takbeslag er i stål og brunmalt

Fargekode: NCS 8805-Y80R

Solskjerming

Vår vestvendte og solrike beliggenhet krever god solskjerming både for forebyggende sollys og varme.

Terrassemarkiser som opprinnelig med duk med grå og gule striper.

Solskjermingen skal være mest mulig helhetlig, og sameiet har inntil eventuelt andre tilfredsstillende løsninger blir mulig, valgt kurvmarkiser for vinduene mot vest, også disse i duk med grå og gule striper. (bakgrunnen for å velge kurvmarkiser er at f.eks. screens ikke leveres for skråvinduer og dette utelukkes derfor for vinduene i nr. 1 og 5)



For øvrige vinduer må det velges innvendige solskjerming.

Vinduer og ytterdører

Det forutsettes at dagens antall, plassering og form og som er den arkitektoniske totalløsningen fra byggeår videreføres.

Utvendige installasjoner

I forbindelse med disse retningslinjene er det eventuelle påvirkninger av fasadeuttrykket som vurderes.

Dette gjelder bl.a. installasjon av varmepumpe. (se VIBBO og Tema Varmepumpe)

Eventuelle utvendige brannstiger o.l. skal monteres i henhold til gjeldende brannforskrifter, men ellers så diskret og lite generende som mulig.

Ved montering av utvendig handicap-heis er det primært hensynet til den aktuelle bruker som skal vektlegges. Så langt mulig skal estetiske hensyn vektlegges

Tomt og beplantning

Tomt og beplantning

Hele tomtearealet er fellesområde for sameiet med veier, gårdsplasser og ikke minst beplantning.

Vedlikehold, beplantning og annet stell ivaretas gjennom vaktmesteravtalen, avtale med Torkildsbyen og Ullerud vel (vintervedlikehold) og dugnader arrangert av det enkelte hus. Det er ikke tillatt med individuelt tilpasset bruk for den enkelte leilighet uten etter søknad.

Henvisingsskilt og andre skilt vedlikeholdes og eventuelt skiftes ved behov og slitasje.

Søknad om eventuelle mindre endringer eller tiltak på tomt og beplantninger behandles og godkjennes av arbeidsutvalgene.

Ved ønsker om vesentlige endringer av tomt se pkt. 3 foran.

Utvendig belysning, flagg/vimpler, skilting og julebelysning

Utvendig belysning i trappeoppganger, trappehus, ved gårdsplasser, garasjedører, m.v. skal ha et felles utseende.

Ødelagte lamper som ikke virker og lyspærer skiftes ut umiddelbart. (arbeidsutvalg/utpekt ansvarlig i avdelingen)

Eventuelle vimpler bør plasseres enhetlig på hvert hus. Det skal ikke henges ut flagg/vimpler på permanent basis. Flagging skal følge vanlige kutyme og flaggregler.

Det er ingen plikt til eller definert utseende på julebelysning på terrasser, ved inngangspartier eller andre steder på bygningene.



Julebelysningen skal være enkelt utseende uten «blinkende, kulørte lamper».

Henvising og opplysningsskilt vedlikeholdes og skiftes ut ved behov.

5. INFORMASJON OM RETNINGSLINJER

Ytterligere og detaljert informasjon om Retningslinjer for bygningsfasadene i sameiet finner du på VIBBO under **Tema Retningslinjer for bygningsfasadene**.



RETNINGSLINJER FOR INSTALLASJON VARMEPUMPE

Behandlet på årsmøte 26.03.2025

Styret i sameiet har foretatt noen nødvendige presiseringer vedrørende installasjon.

- **Plassering** av utedelen skal være på terrassens vestvegg, fortrinnsvis mellom soveromsvindu/kjøkkenvindu og terrassedør fra soverom. Dette er en vegg som er brutt med betong mellom etasjene og i betong mellom leilighetene, noe som begrenser vibrasjon til andre.
- **Støynivå** skal ikke være over 38db, målt på naboenes terrasser. Kravet til støynivå er iht. Norsk Standard 8175.
- Varmepumpa skal ha **drypp-panne** med varmekabler.
- Den skal monteres med **spiral fjærer** for redusert vibrasjon og resonans i veggen.
- Slange fra varmpumpe til avløpsrør **frostsikres** med selvregulerende varmekabel.

Iht. sameiets Husordensregler skal styret behandle søknad fra seksjonseier før en installasjon kan finne sted. Søknaden sendes leder i det respektive avdelingsutvalg som sender søknaden på høring i avdelingen. Deretter går søknaden til styret med innstilling for vedtak.

Søknaden må inneholde flg.:

- Navn, seksjonsnummer og underskrift
- Navn på installasjonsfirma med kontaktperson
- Navn på elektrikerfirma som skal foreta det elektriske arbeidet
- Varmepumpemerke og modell

Videre må det i søknaden bekreftes flg.:

- Installatørfirmaet er godkjent og er f-gass sertifisert samt at montørene er personlig sertifisert
- At det er inngått service- og vedlikeholdsavtale. Dersom installatøren det er inngått avtale med opphører sin virksomhet må seksjonseier sørge for at ny avtale gjøres med annen godkjent installatør.
- Monteringssted av utedelen er iht. sameiets retningslinjer
- At det vil bli montert drypp-panne med varmekabel samt at avløpsslange fra varmpumpe til avløpssluk har selvregulerende varmekabel.



- At seksjonseier har ansvaret for at varmekablene fungerer tilfredsstillende og er tilkoblet elektrisk anlegg.
- Vannpumpa blir montert med spiralfjær
- At leverandøren mener det er uproblematisk med kravet om støynivå på 38db målt på naboenes terrasser.
- At utvendige rør og kabler legges i rørkanaler
- At man er innforstått at varmepumpa kun vil være i drift i perioden oktober-april



Søknadsskjema og sjekkliste for installasjon av varmepumpe

Søker	Dato	Avdeling

Varsling naboer:

Under	Over	Ved siden

Innstallatør:.....

Merke varmepumpe:.....Model:.....

Firma elektriske arbeider:.....

(kryss av)

Område	Ja	Nei	Kommentarer
Bekreftelse på at montering av utedel er på vestveggen			
Installatør bekrefter at støynivå blir maks 38db på naboterrasse			
Det monteres drypp-panne med varmekabel			
Det monteres med spiralfjærer			
Installatørfirma er godkjent og er f-gass sertifisert			
Installatørfirmaets montører er sertifisert			
Det er inngått service og vedlikeholdsavtale			
Avløpslange fra varmepumpe/drypp-panne til avløpsrør har selvregulerende varmekabel			
Søker bekrefter sitt ansvar for at varmekabler er tilknyttet el-anlegg så lenge varmepumpen er i drift			
Utvendige rør og kabler legges i rørkanaler			
Søker bekrefter at varmepumpen kun kan brukes i perioden okt-april			



Søker er klar over at dersom leiligheten selges skal kjøper gjøres kjent med avtalen om varmepumpe i sameiet.			
Søker bekrefter at varmepumpen er godkjent og tilpasset norske forhold			
Søker er klar over sitt ansvar for å inngå ny service- og vedlikeholdsavtale dersom opprinnelig installatør innstiller sin virksomhet			
Søknaden er underskrevet og søker er kjent med sameiets Husordensregler og retningslinjer for varmepumpe			

Dato:/.....20.... ..

Søkers underskrift

Generelle kommentarer fra AU-leder:

.....
.....
.....

Aus innstilling til styret i sameiet:

.....
.....
.....

Dato:.....

Styrevedtak:.....

Dato:.....

20.5.2024 JB



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.03.25

Selskapsnummer: 7767 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET SOGSTI TERRASSE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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