

Innkalling til ordinær generalforsamling i Trollskogen Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 18.04.2023 kl. 18:00
Sted: Thon Hotel

Velkommen til ordinær generalforsamling

Innkallingen inneholder årsmelding og årsregnskapet for 2022. Styret håper du leser gjennom innkallingen og viser din interesse for boligselskapet ved å møte opp på årets generalforsamling. Husk at det kun er saker som står på saklisten som kan behandles i møtet.

På dette møtet får dere som andelseiere muligheten til å bestemme hvordan dere skal ha det i Trollskogen Borettslag, samt velge styret for det kommende året.

Hvem kan delta?

- Alle andelseiere har møte-, forslags-, tale- og stemmerett. Det er en stemme per andel.
- Ektefelle, samboer eller annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leietakere har også rett til å være til stede og uttale seg.
- En andelseier kan ta med seg rådgiver, men rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom møtet tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Det vil si at en annen person, som ikke trenger å være eier, får fullmakt fra en andelseier. Fullmektig overtar da alle rettigheter som andelseier har. Sjekk boligselskapets vedtekter for mer informasjon om fullmakter. Bruk gjerne vedlagte fullmaktskjema.

30.03.2023

Med vennlig hilsen
Styret i Trollskogen Borettslag

Fullmakt - generalforsamling tirsdag 18.04.2023

På generalforsamling kan andelseier og ektefelle/samboer møte. Leietaker har også rett til å møte, men har ikke stemmerett og må evt. gis fullmakt.

Dersom du ikke kan møte på generalforsamling kan du møte ved fullmektig. Ønsker du å benytte deg av den retten, bes du om å bruke fullmakten nedenfor.

Navn på fullmektig: _____

Overnevnte har fullmakt til å stemme for meg på generalforsamling i Trollskogen Borettslag tirsdag 18.04.2023.

Andelseier navn: _____

Adresse: _____

Andel nr: _____

Signatur andelseier: _____

.....skriv ut denne siden og ta med på generalforsamling.....

Trollskogen Borettslag

Tidspunkt: Tirsdag 18.04.2023 kl. 18:00
Sted: Thon Hotel

1 KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

1.2 Valg av møteleder

1.3 Valg av protokollfører

1.4 Valg av protokollunderskriver

1.5 Godkjenning av innkallingen

1.6 Valg av tellekorps

1.7 Godkjenning av dagsorden

2 ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

3 GODTGJØRELSE TIL STYRET

4 VALG

4.1 Flertallskrav

4.2 Valg av styreleder

4.3 Valg av styremedlemmer

4.4 Valg av varamedlemmer

4.5 Valg av valgkomite

5 Etablering av samarbeidsavtale mellom Trollskogen brl og Sameiet Workinnmarka Panorama

6 Valg av brannvarslingsleverandør

7 Sak innmeldt av 7C

30.03.2023

Med vennlig hilsen

Styret i Trollskogen Borettslag

1. KONSTITUERING

1.1 Status fremmøtte

Antall stemmeberettigede på møtet (eiere og fullmakter).

Forslag til vedtak: xx stemmeberettigede til stede.

Av disse er:
xx stemmeberettigede til stede
xx fullmakter

1.2 Valg av møteleder

Styreleder er normalt møteleder, styret eller andre kan foreslå en annen som møteleder.

Forslag til vedtak: Atle Stai er valgt til møteleder.

1.3 Valg av protokollfører

Protokollfører skal protokollere hvilke vedtak som blir gjort.

Forslag til vedtak: Jeanette Størkersen er valgt til protokollfører.

1.4 Valg av protokollunderskriver

- Protokollen skal signeres av minst en i tillegg til møteleder.

Forslag til vedtak: Finn Devold er valgt til å signere protokollen sammen med møteleder.

1.5 Godkjenning av innkallingen

Innkallingen skal sendes med varsel på minst åtte dager og høyst 20 dager.
innkallingen skal inneholde fullstendig saksliste m/saksvedlegg. Innkallingen ble sendt 30.03.2023

Forslag til vedtak: Innkallingen er godkjent.

1.6 Valg av tellekorps

Dersom det ikke er nødvendig med tellekorps kan denne saken slettes.

Forslag til vedtak: _____ og _____ er valgt til tellekorps.

1.7 Godkjenning av dagsorden

Forslag til vedtak: Ingen bemerkninger til sakslisten og dagsorden godkjennes.

2. ÅRSREGNSKAP OG ÅRSMELDING

Årsregnskapet skal godkjennes, mens årsmeldingen bare er til orientering.

Forslag til vedtak: Årsregnskap for 2022 er godkjent.
Av disponible midler/årets resultat overføres kr 0 til øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold. Resterende overføres til neste års drift.

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

Styrehonorar forrige periode ble vedtatt med kr 100 000.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret fastsettes til kr 100 000,- og gjelder for perioden fra forrige ordinær generalforsamling (torsdag 28.04.2022).

4. VALG

Styret består i dag av:

Jeanette Størkersen, 9K, styreleder valgt for 2 år i 2021

Atle Stai, 7A, styremedlem, valgt for 2 år i 2021

Finn Devold, 7K, styremedlem, valgt for 1 år i 2022

Herleif j. Matsson, 7C, styremedlem, valgt for 2 år i 2021

Srecko Mitrovic, 7H, 1. varamedlem, valgt for 1 år i 2022

Andre Hedquist, 7R, 2. varamedlem, valgt for 1 år i 2022

Vegard Wallin, 9P, 3. varamedlem, valgt for 1 år i 2022

Valgkomite:

Hilde Korsæth, 7P, valgt for 2 år i 2021

Gerd Giæver, 9H, valgt for 2 år i 2022

Åse Karlshaugen, 7V, valgt for 2 år i 2022

Valgkomiteens innstilling til styre i Trollskogen borettslag for 2023/2024:

Atle Stai, 7A, styreleder, velges for 2 år.

Finn Devold, 7K, styremedlem, velges for 1 år.

Jeanette Størkersen, 9K, styremedlem, velges for 1 år.

Kjetil Adolfsen, 7F, styremedlem, velges for 1 år.

Varamedlemmer:

Srecko Mitrovic, 7H, 1. Vara, velges for 1 år.

Vegard Wallin, 9P, 2. Vara, velges for 1 år.

Gunn Jorunn Hanse, 7E, 3. vara, velges for 1 år.

VALgkomite:

Hilde Korsæth, 7P, velges for 2 år.

Gerd Giæver, 9H, ikke på valg.

Åse KARlshaugen, 7V, ikke på valg.

4.1 Flertallskrav

Vedtak i generalforsamling krever flertall av stemmene som er gitt, om ikke annet følger av loven. Ved valg kan generalforsamling på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

Ved valg der det er flere kandidater enn det er ledige verv/styreposisjoner, så foreslås det at kandidater som får flest stemmer skal regnes som valgt. Ved stemmelikhet, så vil det foretas loddtrekning.

Forslag til vedtak: Generalforsamling vedtar at kandidater som får flest stemmer, regnes som valgt.

4.2 Valg av styreleder

Styreleder skal velges særskilt.

Forslag til vedtak: Atle Stai velges til styreleder for 2 år.

4.3 Valg av styremedlemmer

Det skal velges 3 styremedlemmer

Forslag til vedtak: Finn Devold, 7K, velges for 1 år.

Jeanette Størkersen, 9K, velges for 1 år.

Kjetil Adolfsen, 7F, velges for 2 år.

4.4 Valg av varamedlemmer

Det skal velges 3 varamedlemmer

Forslag til vedtak: Srecko Mitrovic, 7H, velges til varamedlem for 1 år.

Vegard Wallin, 9P, velges til varamedlem for 1 år.

Gunn Jorun Hanse, 7E, velges til varamedlem for 1 år.

4.5 Valg av valgkomite

Det skal det velges ny valgkomitè (slett sak hvis ikke aktuelt).

Forslag til vedtak: Hilde Korsæth, 7P, velges som valgkomitè for 1 år.

5. Etablering av samarbeidsavtale mellom Trollskogen brl og Sameiet Workinnmarka Panorama

Etter at borettslaget ble opprettet i 2003 har det innenfor noen områder vært driftet uten at dette reflekterer reelle eierforhold i grunnbok og tinglyste dokumenter. Dette gjelder felles uteområder som eies 50/50 med Sameiet Workinnmarka Panorama (SWP) og garasje-området som har en litt mer sammensatt eierstruktur. Dette har medført uklarheter vedr fordeling av kostnader mht drift og vedlikehold av områdene mellom SWP og TB.

For å sikre forsvarlig drift og vedlikehold samt å forsøke å redusere fellesutgifter har styret utarbeidet en samarbeidsavtale (vedlagt) som skal godkjennes av generalforsamlingen.

Samarbeidsavtalen kan deles i 3 områder. En del definerer eierforhold og styringsmekanismer på de områder som dekkes av avtalen. En del beskriver drift og vedlikehold av felles uteområder hvor kostnadene fordeles 50/50 mellom SWP og TB. Den siste delen beskriver drift og vedlikehold av garasjeanleggene i blokk 7 og 9. Kostnadene der fordeles etter egne fordelingsnøkler definert i avtalen som reflekterer eierforhold og kostnadens art. Hovedprinsippet er fordeling på 50/50, men det er noen unntak (eks beregning av forsikring)

Saken vil presenteres med en PowerPoint-presentasjon under generalforsamlingen.

Forslag til vedtak: Samarbeidsavtalen godkjennes.

Styrets innstilling: Et enstemmig styre anbefaler at generalforsamlingen godkjenner samarbeidsavtalen.

6. Valg av brannvarslingsleverandør

Det eksisterende brannalarmsystemet i borettslaget fungerer ikke tilfredsstillende. Spesielt etter at Avarn Security overtok Trygg vakt har det vært en nedadgående tendens. Vedlikehold av sensorer og kontroll-tavler følges ikke opp og fører til mange falske alarmer og Avarn har heller ikke kontroll på hvor alarmene går. Etter gjentatte klager på oppfølgingen ser vi ikke tegn til bedring. Borettslaget er avhengig av et velfungerende brannvarslings-system for å skape trygghet for beboerne. Styret har derfor besluttet å skifte leverandør for brannvarsling.

Vi har sett på ulike løsninger og leverandører. Vi innhentet tilbud fra 3 leverandører:

- Safety
- Homely
- Sector alarm.

Homely velges bort hovedsakelig fordi montering må gjøres av den enkelte beboer. Dette ser vi på som en uaktuell løsning.

Da står vi igjen med Safety og Sector Alarm, se vedlegg.

Safety er over tid den rimeligste løsningen med kr ca 113,- pr mnd. De har 5 års bindingstid. Batteri skifte må utføres av den enkelte beboer. Løsningen har en etableringskostnad på 133 219,- (3 806,09 pr boenhet). Løsningen krever håndtering fra borettslaget ved blindtarm. Det er problematisk fordi dette krever kontinuerlig tilstedeværelse fra en styrerepresentant eller brannvakt. Dette må kompenseres og administreres på en eller annen måte.

Sector alarm er dyrere og koster 429,- pr mnd (ca 302,- kr mer pr mnd enn dagens løsning) men har ingen etableringskostnad. Løsningen inkluderer også innbrudds sikring, (Ps, denne må ikke aktiveres). Denne løsningen vil gi en trygg og sikker løsning med god oppfølging mot den enkelte leilighet og som ikke er avhengig av involvering fra

enkeltpersoner i borettslaget.

Styrets innstilling: Styret anbefaler Sector Alarm. Dette vil gi en helhetlig og sikker løsning som ikke krever involvering fra enkeltpersoner i borettslaget med hensyn til drift/blind alarmer.

7. Sak innmeldt av 7C

Det faller store mengder snø på fellesområdet i blokk 7 i 1.egt som oppleves overveldende og ubehagelig over lang tid. Snøen tiner svært sakte i dette området, og er ofte ikke forsvunnet før sommeren da er rått og sola ikke tar nevneverdig der.

I tillegg er det ett huskestativ som står rett utenfor mitt kjøkkenvindu, som oppleves svært sjenerende i forhold til innsyn og støy hvis noen benytter det. Det skygger også for den lille utsikten som er fra 1 egt.

Det er fra før sjenerende nok at folk passerer fordi kjøkkenvinduet (titt og ofte ser folk rett inn til meg), i tillegg til ett huskestativ som er rett utenfor mitt vindu, og oppleves altfor nært.

Kan noen tiltak gjøres i dette området hadde det vært en lettelse.

Styrets innstilling: Fjerning av plen og etablering av platting med tilhørende behov for snørydding, fjerning av snø og manglende snødeponi i nærhet vil medføre betraktelig høyere driftsutgifter, og tilrådes ikke på nåværende tidspunkt.

Huskestativ står på regulert lekeområde. Tromsø kommune må søkes dispensasjon fra reguleringsplan, samt at det må være en helhetlig plan for hvordan lekeområde skal være før en sådan søknad bør sendes.

Dersom generalforsamlingen ønsker kan styret vurdere muligheten for å etablere en felles stor lekeplass i samarbeid med SWP forutsatt at Tromsø kommune innvilger nødvendig dispensasjon.

Årsmelding 2022 for Trollskogen Borettslag

Generelle opplysninger

Trollskogen Borettslag, org.nr.985071411, er lokalisert i Tromsø kommune. Boligselskapet består av 35 boliger.

Eiendommen er fullverdiforsikret med bygningskasko hos If Skadeforsikring Nuf med polisenummer SP430262. Ved skade, ta kontakt med styret. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan eier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor eiers vedlikeholdsansvar. Den enkelte eier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker eget innbo og løsøre.

HMS

Alle boligselskaper er pålagt å ha et internkontrollsystem. Dette innebærer at boligselskapet er pålagt å risikovurdere, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Trollskogen Borettslag benytter BevarHMS for å ivareta kravene til internkontroll.

Drift og økonomi

Trollskogen Borettslag sin forretningsfører har vært Boligbyggelaget Nord. Revisor har vært Ernst & Young AS. Styret mener at både forretningsfører og revisor har utført disse tjenestene tilfredsstillende.

Årets resultat for 2022 er kr 1 547 287.

Endring i disponible midler i 2022 er kr 52 980.

Totale disponible midler pr 31.12.2022 er kr 1 439 020.

I tillegg har boligselskapet kr 240 315 innestående på øremerket konto for fremtidig vedlikehold.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i resultat og balanse, samt tilhørende noter.

Styret

Styret har siden forrige ordinær generalforsamling bestått av:

Styreleder, Jeanette Størkersen, men har vært sykemeldt fra vervet store deler av perioden.

Styremedlem, Atle Stai, har fungert som styreleder i Jeanettes fravær.

Styremedlem, Herleif Johan Matsson

Styremedlem, Finn Devold

Varamedlem, Vegard Wallin

Varamedlem, Srecko Mitrovic

Varamedlem, Andre Hedqvist

Styrets arbeid i 2022

Siden forrige generalforsamling har styret avholdt 7 ordinære styremøter og 3 felles styremøter med Solsiden Workinnmarka Panorama (SWP). Vedtak i de felles styremøtene er forankret i 3 prokolførte ekstra styremøter i borettslaget.

Styret har i 2022 arbeidet med følgende:

2022 har vært et arbeidskrevende år for styret. Vi har jobbet mye med brannsikring, herunder oppfølging av sprinkleranlegget i begge blokker, fakturering av el-bil ladding og utarbeidelse av en samarbeidsavtale med SWP. Dette arbeidet har resultert i at styret fremmer to saker til generalforsamlingen, skifte av leverandør av brannvarslings anlegg

og godkjenning av en samarbeidsavtale med SWP.

For øvrig har styret jobbet med:

- startet på arbeidet med overgang til LED-lys i fellesområdene, i første omgang er det skiftet til LED-lys i heisene
- vedlikehold av heisene
- utskifting av inngangsdører
- fakturering for el-bil lading satt ut til charge 365
- innfrielse av restlån etter maling av blokkene
- utredning av skifte av el-tavler og etablering av separate målepunkter for garasjeanlegg og el-bil lading
- avståelse av seksjon 4 i garasjeanlegget blokk 7 til eier av seksjon 3

Styrets planer i 2023

Styret planlegger i 2023:

Styrets planer for 2023

- under forutsetning om godkjenning av generalforsamlingen, implementeresamarbeidsavtalen med SWP.
- skifte av leverandør av brannvarslings system
- fortsette arbeidet med overgang til ledd-lys i fellesområder
- få på plass en langsiktig vedlikeholdsplan
- i samarbeid med SWP, skifte av el-tavler i begge blokker
- i samarbeid med SWP, utrede og treffe tiltak for å løse fuktproblematikk i garasjeanleggene.
- i samarbeid med SWP etablere felles regler for forvaltning av uteparkering samt utrede utvidelse av el-bil ladesystemet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.03.2023

	Note	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Inntekter					
Innkrevde felleskostnader	1	3 479 995	3 446 469	3 431 217	3 571 118
IN-nedkvittering		238 891	238 891	230 311	240 000
Andre driftsinntekter	2	276 136	75 920	74 497	106 000
Sum inntekter		3 995 022	3 761 280	3 736 024	3 917 118
Kostnader					
Lønn og andre personalkostnader	3	7 900	7 900	7 900	7 900
Styrehonorar	4	100 000	100 000	100 000	100 000
Revisjonshonorar	5	7 169	7 169	6 694	8 000
Forretningsførerhonorar		79 152	79 152	79 152	82 160
Konsulenttjenester	6	66 153	9 325	10 950	11 000
Reparasjon og vedlikehold bygninger	7	195 264	56 600	78 903	539 000
Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	8	248 530	19 100	161 613	21 000
Annet vedlikehold	9	137 743	143 900	127 295	142 000
Løpende drifts- og serviceavtaler	10	117 131	144 530	22 251	114 000
Kostnader TV/Internett		253 896	255 408	242 180	257 076
Forsikringsskader	11	0	0	10 000	0
Forsikring	12	186 794	186 670	174 796	199 495
Kontingenter		10 500	10 500	10 500	10 500
Eiendomsavgift og renovasjon	13	630 417	592 576	571 508	691 081
Energi og brensel	14	84 984	130 000	107 574	139 000
Andre driftskostnader	15	109 943	90 800	101 763	101 000
Sum kostnader		2 235 576	1 833 630	1 813 079	2 423 212
Driftsresultat		1 759 446	1 927 650	1 922 945	1 493 907
Finansinntekter/finanskostnader					
Finansinntekter	16	28 156	1 547	4 316	1 547
Finanskostnader	17	240 315	143 403	151 426	346 732
Resultat finansposter		-212 159	-141 856	-147 111	-345 185
Årets resultat		1 547 287	1 785 794	1 775 835	1 148 722
Disponeringer:					
Overført til/fra annen egenkapital		1 547 287	0	1 775 835	0
Sum disponeringer		1 547 287	0	1 775 835	0
Disponible midler					
Disponible midler pr. 01.01		1 386 040	1 386 040	957 941	1 439 020
Periodens resultat		1 547 287	1 785 794	1 775 835	1 148 722
Avdrag på lån		-1 251 598	-1 114 240	-1 116 717	-958 940
IN nedkvittering		-238 891	-238 891	-230 311	-240 000
Innskudd øremerkede midler		-3 818	-447	-708	0
Endring i disponible midler		52 980	432 216	428 099	-50 218
Sum disponible midler		1 439 020	1 818 256	1 386 040	1 388 802

Balanse desember 2022 Trollskogen Borettslag

	Note	2022	2021
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige anleggsmidler			
Bygninger	18, 22	54 900 615	54 900 615
Tomter	19, 22	7 000 000	7 000 000
Sum varige anleggsmidler		61 900 615	61 900 615
Finansielle anleggsmidler			
Øremerkede bankinnskudd	20	227 678	223 860
Sum finansielle anleggsmidler		227 678	223 860
Sum anleggsmidler		62 128 293	62 124 475
Omløpsmidler			
Fordringer			
Forskuddsfakturerte kostnader		293 062	290 618
Kundefordringer		6 828	0
Sum fordringer		299 890	290 618
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		1 440 879	1 384 259
Innestående på skattetrekkskonto		722	722
Sum bankinnskudd og kontanter		1 441 601	1 384 981
Sum omløpsmidler		1 741 491	1 675 599
SUM EIENDELER		63 869 784	63 800 074

Balanse desember 2022 Trollskogen Borettslag

	Note	2022	2021
<u>EGENKAPITAL OG GJELD</u>			
<u>Egenkapital</u>			
Innskutt egenkapital		3 500	3 500
Opptjent egenkapital 01.01		15 874 011	14 098 176
Årets endringer i egenkapital		1 547 287	1 775 835
Sum egenkapital 31.12		17 424 797	15 877 511
<u>Gjeld</u>			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	22, 23	10 330 215	11 820 704
Borettsinnskudd	21, 22	35 812 300	35 812 300
Sum langsiktig gjeld		46 142 515	47 633 004
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		258 285	239 367
Påløpne renter		11 095	5 976
Påløpne avdrag	22, 23	25 060	44 216
Forskudd fra kunder		8 032	0
Sum kortsiktig gjeld		302 471	289 559
Sum gjeld		46 444 986	47 922 563
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		63 869 784	63 800 074

31.12.22

Trollskogen Borettslag

Årsregnskapet med balanse og noter er elektronisk signert av styret

Jeanette Størkersen
Styreleder

Herleif Johan Matsson
Styremedlem

Atle Stai
Styremedlem

Finn Devold
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og NRS 8- God regnskapsskikk, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Inntekter

Inntektsføring skjer etter opptjeningsprinsippet.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler.

Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld og omløpsmidler omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Øvrige poster er klassifisert som langsiktig gjeld/anleggsmiddel.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående.

Omløpsmidler vurderes til lavest verdi av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres med nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre varig verdinedgang er konstatert.

Tomt:

Tomten er bokført med anskaffelsesverdi. Eiendommen er oppført med anskaffelsesverdi med tillegg for eventuelle påkostninger.

Bygninger:

Avskrivningssatsen for bygninger er satt til null. Dersom det ikke er gjennomført faktisk vedlikehold som oppveier verdiforringelsen på bygningen, skal det regnskapsføres en tilsvarende avsetning.

Slik avsetning vil da være balanseført som vedlikeholdsavsetning under avsetning for forpliktelser.

Varige driftsmidler:

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets forventede levetid. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidlets kostpris og avskrives i takt med driftsmidlet.

Fordringer:

Restanser og andre fordringer er oppført i balansen etter fradrag til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringer/restanser.

Forutsetning om fortsatt drift er lagt til grunn for årsregnskapet.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Felleskostnader	1 836 408	1 836 408	1 836 408	1 900 682
Garasjeleie	48 600	48 600	48 600	73 200
Tilleggs lån	277 248	277 197	279 384	206 550
Renteutgifter IN lån	224 785	136 224	125 909	342 682
TV - Internett	244 222	255 408	243 168	243 180
Avdrag lån	800 348	844 248	858 868	756 440
Alarmoverføring	48 384	48 384	38 880	48 384
Sum	3 479 995	3 446 469	3 431 217	3 571 118

Borettslaget består av 35 andeler.

Note 2 - Andre driftsinntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Inntekter elbillading	6 379	3 500	2 077	25 000
Andre inntekter	269 757	72 420	72 420	81 000
Sum	276 136	75 920	74 497	106 000

Kr 72 420 er garasjeleie fra Sameiet Workinnmarka Panorama.

Kr 151 324 er utskifting ventilator fra beboere.

Kr 10 415 er lading elbil fra beboere.

Kr 35 598 er viderefakturering beboer for ordre kjøkken og bad.

Note 3 - Lønn og andre personalkostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Arbeidsgiveravgift	7 900	7 900	7 900	7 900
Sum	7 900	7 900	7 900	7 900

Borettslaget har ingen fast ansatte.

Borettslaget er ikke forpliktet til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Note 4 - Styrehonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Godtgjørelse til styre- og bedriftsforsamling	100 000	100 000	100 000	100 000
Sum	100 000	100 000	100 000	100 000

Beløpet er i sin helhet styrehonorar utbetalt til styret

Note 5 - Revisjonshonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Revisjon	7 169	7 169	6 694	8 000
Sum	7 169	7 169	6 694	8 000

Revisjonshonorar er i sin helhet ordinær revisjon uten konsulenttjenester og inkl. mva.

Note 6 - Konsulentonorar

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Honorar for økonomisk rådgivning	0	2 500	0	3 000
Teknisk rådgivning	66 153	6 825	10 950	8 000
Sum	66 153	9 325	10 950	11 000

Kr 6 825,- årlig lisens Bevar-HMS, kr 18 328,- bistand fra INOR AS ang. ladeanlegg til EL-Bil, kr 41 000,- vannsjekk Bonord.

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold bygninger

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Reparasjon og vedlikehold bygg	179 896	23 600	2 292	240 000
Reparasjon og vedlikehold VVS	0	10 000	1 982	25 000
Reparasjon og vedlikehold elektro	15 369	20 000	74 630	270 000
Reparasjon og vedlikehold ventilasjon	0	3 000	0	4 000
Sum	195 264	56 600	78 903	539 000

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av bygningene.

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Reparasjon og vedlikehold brannanlegg	750	0	45 964	0
Reparasjon og vedlikehold garasjeanlegg	15 060	0	8 662	0
Reparasjon og vedlikehold heis	170 220	19 100	106 988	21 000
Reparasjon og vedlikehold gassanlegg	62 500	0	0	0
Sum	248 530	19 100	161 613	21 000

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelsen av anleggene.

Note 9 - Annet vedlikehold

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Snøbrøyting og gressklipping	126 727	122 200	127 295	100 000
Reparasjon og vedlikehold utstyr	0	1 700	0	0
Reparasjon og vedlikehold uteområde	11 017	0	0	20 000
Annet vedlikehold	0	20 000	0	22 000
Sum	137 743	143 900	127 295	142 000

Note 10 - Løpende drifts- og serviceavtaler

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Drifts- og serviceavtale elektrisk anlegg	8 138	0	0	0
Drifts- og serviceavtale heis	34 058	83 770	0	40 000
Drifts- og serviceavtale garasjeanlegg	10 905	10 560	0	20 000
Drifts- og serviceavtale brannanlegg	55 202	50 200	17 896	54 000
Drifts- og serviceavtale ventilasjonsanlegg	4 690	0	4 354	0
Drifts- og serviceavtale vakthold	4 138	0	0	0
Sum	117 131	144 530	22 251	114 000

Note 11 - Forsikringsskader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Kostnad forsikringsskade	0	0	10 000	0
Sum	0	0	10 000	0

Boligselskapet har ikke hatt forsikringsskader i 2022.

Note 12 - Forsikring

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Forsikringspremie	183 266	183 270	171 279	196 095
Premie sikringsfond felleskostnader	3 528	3 400	3 517	3 400
Sum	186 794	186 670	174 796	199 495

Note 13 - Eiendomsavgift og renovasjon

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Renovasjon, vann, avløp o.l.	468 208	442 427	421 359	538 200
Eiendoms- og festeavgift	162 209	150 149	150 149	152 881
Sum	630 417	592 576	571 508	691 081

Note 14 - Energi og brensel

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Strømkostnader	84 984	130 000	107 574	139 000
Sum	84 984	130 000	107 574	139 000

Note 15 - Andre driftskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Leie lokale og felleskostnader	0	3 000	2 813	4 000
Vaktmestertjenester	5 684	0	0	0
Renhold	73 336	72 500	72 385	78 000
Verktøy	0	0	291	0
Driftsmateriale	0	1 500	1 677	2 000
Datautstyr (hardware)	0	0	14 875	0
Kontorrekvisita	0	0	788	0
Kurs, reiser, møter	0	5 000	0	6 000
Elektronisk kommunikasjon	24 103	0	2 940	0
Kostnader årsmøte-generalforsamling	3 038	0	0	0
Bank og kortgebyrer	643	700	617	1 000
Forskuttering felleskostnader	3 000	3 000	3 000	4 000
Kostnader for bomiljøtiltak	0	2 500	210	3 000
Andre driftskostnader	140	2 600	2 168	3 000
Sum	109 943	90 800	101 763	101 000

Note 16 - Finansinntekter

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Renteinntekter bank	28 156	1 547	4 316	1 547
Sum	28 156	1 547	4 316	1 547

Note 17 - Finanskostnader

	Regnskap 2022	Budsjett 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2023
Rentekostnad (finansinstitusjoner)	239 161	143 403	151 426	346 732
Andre rentekostnader	1 154	0	0	0
Sum	240 315	143 403	151 426	346 732

Note 18 - Bygninger

Anskaffelsesår 2003/2004

Kostpris opprinnelig	21 535 000
Tilgang i 2004	33 003 000
Tilkobling digitale strømmålere 2004	22 940
Infrastruktur til El-bil lading, 2020	339 675

Bokført verdi pr. 31.12.	54 900 615
---------------------------------	-------------------

Bygningene er ikke avskrevet, man har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jfr. note om vedlikehold.
Etter styrets vurdering har ikke byggets verdi falt under balanseført verdi.

Omsetning av andelsleiligheter 2022:	Kjøpesum:	Fellesgjeld:	Kjøpesum + andel fellesgjeld:
1 stk 5-roms	4 770 000	456 138	5 226 138

Note 19 - Tomt

Balanseført verdi tomt:	7 000 000
--------------------------------	------------------

Gnr 118/ bnr. 1482, seksjon 1
Gnr 118/ bnr. 1483 (36/71-deler)
Tomten er kjøpt i 2003

Note 20 - Øremerkede midler

	2022	2021
Saldo pr. 01.01	223 860	223 152
Innskudd	3 818	708
Sum	227 678	223 860

Øremerkede midler avsatt til fremtidig vedlikehold.

Note 21 - Borettsinnskudd

	2022	2021
Borettsinnskudd	35 812 300	35 812 300
Sum	35 812 300	35 812 300

Innskuddene er sikret med pant i eiendommen.

Note 22 - Pantestillelser

	2022	2021
Bokført gjeld sikret med pant 31.12	46 167 575	47 677 220
Eiendom stilt som sikkerhet 31.12	61 900 615	61 900 615

Note 23 - Pantegjeld i kredittinstitusjon

Borettslaget har avtale om individuell nedbetaling av lån, IN-avtale på lån nr 7560.82.12590.

Dette betyr at andelseier kan innfri hele eller deler av sin andel av borettslagets fellesgjeld. Innbetalingen vil medføre reduksjon i innkrevingen av renter og avdrag på andelseiers månedlige felleskostnader.

Andelseier trer inn i de samme betingelser som ekstern långiver, med pant som er sidestilt långiver inntil lånet er nedbetalt.

Eventuelle påløpte avdrag på lån er oppført under kortsiktig gjeld og utgjør differansen på pantegjeld oppgitt under langsiktig gjeld balansen og lånesaldo til lånegiver.

Kreditor:	DnB Bank ASA	DnB Bank ASA
Formål:	Maling av byningsmassen	IN-lån
Lånenummer:	12126512706	75608212590
Lånetype:	Serie	Annuitet
Opptaksår:	2013	2004
Rentesats:	3.84 %	4.26 %
Betingelser:	Flytende rente	Flytende rente
Beregnet innfridd:	25.11.2022	20.09.2031
Opprinnelig lånebeløp:	2 700 000	28 111 000
Lånesaldo 01.01:	472 500	8 819 851
Avdrag i perioden:	472 500	898 254
Lånesaldo 31.12:	0	7 921 598
Andelssaldo 01.01:	0	2 572 568
Innbetalt IN i perioden:	0	100 000
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	238 891
Andelssaldo 31.12:	0	2 433 677
Sum pantegjeld for lån:	0	10 355 274

Pantegjeld i kredittinstitusjon

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 75608212590	1	537 373	537 373
	1	440 766	440 766
	2	398 501	797 002
	1	394 476	394 476
	1	389 807	389 807
	1	362 274	362 274
	1	354 223	354 223
	1	334 097	334 097
	1	324 034	324 034
	2	313 971	627 942
	1	309 945	309 945
	1	285 794	285 794
	1	275 449	275 449
	1	259 630	259 630
	2	254 799	509 598
	1	247 554	247 554
	1	241 516	241 516
	1	224 594	224 594

Pantegjeld i kredittinstitusjon

1	221 390	221 390
1	181 137	181 137
1	138 155	138 155
1	122 771	122 771
1	110 621	110 621
1	108 682	108 682
1	80 505	80 505
1	42 265	42 265

Resultat og balanse med noter for Trollskogen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Trollskogen Borettslag

Styreleder	Jeanette Størkersen (sign.)	16.03.2023
Styremedlem	Finn Devold (sign.)	09.03.2023
Styremedlem	Atle Stai (sign.)	10.03.2023
Styremedlem	Herleif Johan Matsson (sign.)	15.03.2023

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Trollskogen Borettslag

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trollskogen Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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 borettslaget 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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike borettslaget eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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 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 skyldes misligheter eller feil og 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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon om årsregnskapet. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i den interne kontrollen som vi avdekker gjennom revisjonen.

Tromsø, 23. mars 2023
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Monica Sørensen
statsautorisert revisor

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Monica Sørensen

Statsautorisert revisor

På vegne av: EY

Serienummer: 9578-5999-4-1163721

IP: 81.191.xxx.xxx

2023-03-23 13:14:58 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: DZX3C-WZX8J-KPLPH-1JDKW-T4JKA-041U4

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

Samarbeidsavtale om kostnadsdeling ved tiltak på eiendom som eies i fellesskap mellom TB og SWP

Heretter kalt «Avtalen».

Hva Avtalen beskriver

1 Partene som inngår Avtalen	2
2 Intensjonen med Avtalen	2
3 Forvaltning av Avtalen	2
4 Angivelse av Eiendommene.....	2
5 Møtestruktur i Styringsgruppen	2
6 Fordeling av kostnader knyttet til drift og vedlikehold av felles utearealer.....	3
7 Fordeling av kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanleggene	3
7.1 El-forbruk i garasjene og utearealene (ikke forbruk til el-billading)	4
7.2 Regelmessig kontroll og utbedring av tekniske innretninger.....	4
7.3 El-forbruk til el-billading	4
7.4 Vedlikehold av infrastruktur for el-billading	4
7.5 Forsikring av garasjene	4
7.6 Forberedende tiltak på el-anlegget i garasjene	4
7.7 Løpende vedlikehold innvendig i garasjene	4
7.8 Vedlikehold i form av innvendig drenering.....	5
8 Vedlikehold av tak og vegger i garasjene og utvendig drenering.....	5
9 Underavtaler knyttet til Avtalen.....	5
10 Gyldighet og reforhandling av Avtalen.....	5
11 Signering	6
12 Tillegg - forklaring til fordelingsnøkler ved kostnadsdeling	7
Tillegg til Pt. 6 Fordeling av kostnader knyttet til drift og vedlikehold av felles utearealer..	7
Tillegg til Pt. 7 Fordeling av kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanleggene	7
Tillegg til Pt. 8 El-forbruk til el-billading	7
Tillegg til Pt. 9 Vedlikehold av infrastruktur for el-billading.....	7
Tillegg til Pt. 10 Forsikring av garasjene	7
Tillegg til Pt. 11 Forberedende tiltak på el-anlegget i garasjene.....	8
Tillegg til Pt. 12 Løpende vedlikehold innvendig i garasjene	8
Tillegg til Pt. 13 Vedlikehold i form av innvendig drenering	8
Tillegg til Pt. 14 Vedlikehold av tak og vegger i garasjene og utvendig drenering.....	8

1 Partene som inngår Avtalen

Følgende parter inngår Avtalen:

Trollskogen Borettslag, Organisasjonsnr. 985 071 411,
Tuftebakke 7 og 9
9016 Tromsø
Heretter kalt «TB».

Sameiet Workinnmarka Panorama, Organisasjonsnr. 986 686 290,
Tuftebakke 1, 3 og 5
9016 Tromsø
Heretter kalt «SWP».

2 Intensjonen med Avtalen

Intensjonen med Avtalen er å regulere fordeling av kostnader knyttet til bruk, drift og vedlikehold av eiendommene nevnt i Pt.4. Signering av Avtalen forplikter medlemmene i TB og eierne i SWP til å medvirke til gjennomføring av intensjonen med Avtalen.

3 Forvaltning av Avtalen

Avtalen forvaltes av en styringsgruppe, heretter kalt «Styringsgruppen» som velges fra styrene i TB og SWP, to medlemmer fra hver. Styringsgruppen skal ha en leder som velges blant medlemmene i Styringsgruppen. Leder fungerer i to år og alternerer mellom TB og SWP.

4 Angivelse av Eiendommene

Følgende eiendommer omfattes av Avtalen:

- A. **Gnr 118 Bnr 1431** (Grunneiendom)
Felles adkomstvei
- B. **Gnr 118 Bnr 1433** (Grunneiendom)
Klimasone
- C. **Gnr 118 Bnr 1483** (Grunneiendom)
Grøntarealer med lekeplasser
Gangveier
Adkomst til garasjeanlegg i Tuftebakken 7 og 9
Område for fast parkering
Område for gjesteparkering
Område for molok
- D. **Gnr 118 Bnr 1482**; Seksjon 2, 3, 4 og 5 (Næringsseksjoner)
Felles innvendig kjørevei til parkeringsplasser
Innvendige parkeringsplasser og boder i Tuftebakken 7 og 9
Andel av vegger og tak i garasjebygningene

De angitte eiendommene er heretter samlet kalt «Eiendommene».

5 Møtestruktur i Styringsgruppen

Det skal være to faste møter årlig i Styringsgruppen.

Styringsgruppen kan møtes oftere om leder eller to/flere av medlemmene ønsker det.

Leder av Styringsgruppen innkaller til møter og leder møtene. I innkallingen skal det angis hvilke saker som skal behandles i møtet.

Det skal føres referat/protokoll for vedtak av saker som behandles av Styringsgruppen. De respektive styrer (SWP og TB), skal sørge for forsvarlig regnskapsførsel over sine andeler av inntekter og utgifter knyttet til bruk, drift og vedlikehold av Eiendommene.

6 Fordeling av kostnader knyttet til drift og vedlikehold av felles utearealer

Forvaltning av kostnader knyttet til drift og vedlikehold av felles utearealer ivaretas av en av partene pekt ut av styringsgruppen.

Fordelingen av kostnader gjelder følgende eiendommer:

- **Gnr 118 Bnr 1431** (Grunneiendom)
Felles adkomstvei.
- **Gnr 118 Bnr 1433** (Grunneiendom)
Klimasone.
- **Gnr 118 Bnr 1483** (Grunneiendom)
Grøntareal med lekeplasser, gangveier, adkomst til parkeringsanlegg i Tuftebakken 7 og 9, område for fast parkering og gjesteparkering, område for molok.

Fordelingen gjelder følgende kostnader:

Kostnader til brøyting og strøing, stell av grøntarealer, installasjoner på lekeplasser, elforbruk på arealene (via garasjeanleggene), felles dugnader og øvrige kostnader som er naturlig å knytte til fellesarealene, uteparkeringsplass, eiendomsskatt for eiendommer nevnt i dette pkt.

Den part som mottar og dekker kostnader for tiltak på disse arealene, viderefakturerer den andre parten iht. en kostnadsdeling på 50/50.

- TB dekker 50 % av kostnadene til drift og vedlikehold av felles utearealer.
 - SWP dekker 50 % av kostnadene til drift og vedlikehold av felles utearealer
- TB viderefakturerer SWP's andel.

7 Fordeling av kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanleggene

Forvaltning av kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanleggene ivaretas av TB, hvor ett av styremedlemmene har hovedansvaret. Ett styremedlem fra SWP støtter TB i dette arbeidet.

Fordelingen av kostnader gjelder følgende eiendommer:

- **Gnr 118 Bnr 1482**; Seksjon 2, 3, 4 og 5 (Næringsseksjoner)
Seksjonene omfatter: felles asfaltert adkomst til biloppstillingsplasser, biloppstillingsplasser, innvendige boder i garasjeanleggene i Tuftebakken 7 og 9 og tak og vegger i garasjeanleggene.

Utgifter til drift og vedlikehold av garasjeanleggene ivaretas av TB og viderefaktureres til SWP iht. spesifikk kostnadsdeling som angitt i dette punkt.

Utgifter til drift og vedlikehold dekkes av garasjeleie som fastsettes av henholdsvis SWP og TB for sine garasje eiere/leiere. Garasjeleien fastsettes normalt for ett år av gangen etter beregnet totalkostnad for drift, utført vedlikehold og avsetning til fremtidig vedlikehold.

Som utgifter til drift regnes følgende:

7.1 El-forbruk i garasjene og utearealene (ikke forbruk til el-billading)

- TB dekker 50 % av kostnadene til El-forbruk i garasjene og utearealene.
- SWP dekker 50 % av kostnadene til El-forbruk i garasjene og utearealene.

TB viderefakturerer SWP's andel.

7.2 Regelmessig kontroll og utbedring av tekniske innretninger

Innvendige arealer i garasjene er likeverdig eid mellom TB og SWP.

Det er derfor naturlig at kostnadene som påløper ved regelmessig kontroll og utbedring av de tekniske innretninger i garasjene, deles likt mellom TB og SWP.

- TB dekker 50 % av kostnadene til regelmessig kontroll og utbedring av tekniske innretninger.
- SWP dekker 50 % av kostnadene til regelmessig kontroll og utbedring av tekniske innretninger.

TB viderefakturerer SWP's andel.

7.3 El-forbruk til el-billading

Kostnader til el-billading faktureres etter forbruk direkte til eierne.

7.4 Vedlikehold av infrastruktur for el-billading

Eierne av ladeenheter dekker en større andel av kostnader knyttet til vedlikehold av infrastruktur for el-billading, enn de andre eierne ved et ekstra påslag i garasjeleien. Påslaget, for tiden kr 20,- per mnd., vil senere justeres ut fra faktiske kostnader.

- TB dekker 50 % av kostnadene til vedlikehold av infrastruktur for el-billading.
- SWP dekker 50 % av kostnadene til vedlikehold av infrastruktur for el-billading.

TB viderefakturerer SWP's andel.

7.5 Forsikring av garasjene

Forsikringssummen for garasjene er justert i forhold til areal og ulik pris per m² for arealer i boligseksjoner og garasje.

- TB dekker 12 % av forsikringssummen for hele bygningsmassen.
- SWP dekker 12 % av forsikringssummen for hele bygningsmassen.

TB viderefakturerer SWP's andel.

7.6 Forberedende tiltak på el-anlegget i garasjene

I forbindelse med nødvendig ombygging av el-anlegget i garasjene tilkommer kostnader til konsulent for utarbeidelse av kravspesifikasjon og kostnader til utførende av ombyggingen.

- TB dekker 50 % av kostnadene til konsulent for utarbeidelse av kravspesifikasjon for forberedende tiltak på el-anlegget i garasjene.
- SWP dekker 50 % av kostnadene til konsulent for utarbeidelse av kravspesifikasjon for forberedende tiltak på el-anlegget i garasjene.

TB viderefakturerer SWP's andel.

7.7 Løpende vedlikehold innvendig i garasjene

Arbeid med garasjeport, ventilasjon, brannslange, el-arbeider, asfalterte arealer i garasjene og tiltak som iverksettes innvendig for å redusere/hindre fukt og kondens i garasjene.

- TB dekker 50 % av kostnadene til løpende vedlikehold innvendig i garasjene.

- SWP dekker 50 % av kostnadene til løpende vedlikehold innvendig i garasjene. TB viderefakturerer SWP's andel.

7.8 Vedlikehold i form av innvendig drenering

TB og SWP har likeverdig eierskap til grunnen i garasjene. Det er naturlig med en lik fordeling av kostnader til tiltak for innvendig drenering.

- TB dekker 50 % av kostnadene til innvendig drenering.
- SWP dekker 50 % av kostnadene til innvendig drenering.

TB viderefakturerer SWP's andel.

8 Vedlikehold av tak og vegger i garasjene og utvendig drenering

Tiltak for vedlikehold av tak og vegger i garasjene og tiltak som iverksettes utvendige for å redusere/hindre fukt og kondens i garasjene.

Tak, yttervegger og innvendig grunn i garasjeanlegget i Tuftebakken 7 og 9 er å anse som tilhørende garasjeanlegget, definert ved Gnr 118 Bnr 1482; Seksjon 2, 3, 4 og 5 (Næringsseksjoner) i Grunnboken. Øvrige deler av bygningsmassen i Tuftebakken 7 og 9 er definert ved Gnr 118 Bnr 1482; Seksjon 1 (Boligdel) i Grunnboken.

Fordeling av kostnader knyttet til tiltak for vedlikehold av garasjeanlegget vil avhenge av hvilken del av bygningsmassen vedlikeholdet utføres på og årsaken til behovet for tiltaket.

- TB dekker 50 % av kostnadene ved tiltak for vedlikehold av garasjeanlegget, når årsaken til behovet for tiltaket tilskrives Gnr 118 Bnr 1482; Seksjon 2, 3, 4 og 5.
- SWP dekker 50 % av kostnadene ved tiltak for vedlikehold av garasjeanlegget, når årsaken til behovet for tiltaket tilskrives Gnr 118 Bnr 1482; Seksjon 2, 3, 4 og 5.

TB viderefakturerer SWP's andel.

- TB dekker 100 % av kostnadene ved tiltak for vedlikehold av garasjeanlegget, når årsaken til behovet for tiltaket tilskrives Gnr 118 Bnr 1482; Seksjon 1.

9 Underavtaler knyttet til Avtalen

Avtalen er overordnet underavtaler til Avtalen.

En underavtale til Avtalen er en spesifikk avtale som er knyttet til Eiendommene nevnt i Pt. 6 og 7. Underavtaler skal ha en oppsigelsesfrist på tre – 3 – måneder.

Aktuelle underavtaler:

1. Avtale om brøyting og strøing på områder tilhørende Gnr 118 Bnr 1483 og 1431.
2. Avtale om snørydding og strøing av gangveier, foran inngangspartier til boenhetene, bak molok og under garasjeporter til parkeringsanlegg på områder tilhørende Gnr 118 Bnr 1483.
3. Avtale om arbeid på grøntarealer områder tilhørende Gnr 118 Bnr 1483.
4. Avtale om dugnad på Gnr 118 Bnr 1483 og 1482; Seksjon 2, 3, 4 og 5.

- Det skal angis i hver av underavtalene at de er underavtaler til Avtalen.
- En underavtale er gyldig når den er datert og signert av partene i TB og SWP.
- Når en underavtale endres skal det angis at den nye/endrede underavtalen erstatter den gamle fra en gitt dato.

10 Gyldighet og reforhandling av Avtalen

- Avtalen godkjennes av generalforsamlingen i TB og generalforsamlingen i SWP.

- Avtalen er gyldig når den er datert og signert av styreleder og ett styremedlem for hver av TB og SWP.
- Avtalen kan reforhandles av partene.
- Begjæring om reforhandling av Avtalen meldes skriftlig eller per e-post av styreleder i TB og/eller SWP til styreleder/styret i den andre part.
- Reforhandlet avtale må gjennom samme prosedyre for godkjenning som Avtalen.
- Det skal angis i reforhandlet avtale at den erstatter den utgående avtalen fra en gitt dato.

Avtalen er godkjent i Generalforsamling for TB, dato (se referat).

Avtalen er godkjent i Generalforsamling for SWP, dato (se referat).

11 Signering

Sted og dato: _____

Styreleder TB: _____

Styremedlem TB: _____

Styreleder SWP: _____

Styremedlem SWP: _____

12 Tillegg - forklaring til fordelingsnøkler ved kostnadsdeling

Tillegg til Pt. 6 Fordeling av kostnader knyttet til drift og vedlikehold av felles utearealer

Felles utearealer er likeverdig eid mellom TB og SWP.

Det er derfor naturlig å dele kostnadene som påløper drift og vedlikehold av felles utearealer, likt mellom TB og SWP.

Tillegg til Pt. 7 Fordeling av kostnader knyttet til drift og vedlikehold av garasjeanleggene

Som kostnader til drift regnes følgende:

7.1 **El-forbruk i garasjene og utearealene** (ikke forbruk til el-billading)

Innvendige arealer i garasjene er likeverdig eid mellom TB og SWP.

Det er derfor naturlig å dele kostnadene som påløper El-forbruk i garasjene og utearealene, likt mellom TB og SWP.

7.2 **Regelmessig kontroll og mindre utbedringer av tekniske innretninger**

Innvendige arealer i garasjene er likeverdig eid mellom TB og SWP.

Det er derfor naturlig å dele kostnadene som påløper garasjeporter, elektriske anlegg, ventilasjon og brannsikringsutstyr likt mellom TB og SWP.

Tillegg til Pt. 8 El-forbruk til el-billading

Selvforklarende.

Tillegg til Pt. 9 Vedlikehold av infrastruktur for el-billading

Kostnader til installasjon av infrastruktur til el-billading er dekket likt mellom TB og SWP.

Bakgrunnen for dekningen er at infrastrukturen øker verdien av de enkelte seksjonene i sameiet og borettslagsenhetene. Vedlikehold av infrastrukturen er med på å opprettholde verdien av infrastrukturen, og kommer på denne måten fellesskapet til gode. Det er derfor naturlig at TB og SWP samlet skal dekke en andel av kostnadene knyttet til vedlikehold/service av infrastrukturen for el-billading.

Tillegg til Pt. 10 Forsikring av garasjene

Areal av boligseksjoner forsikres for kr 44.000.-/m².

Areal av garasje under bakken forsikres for kr 24.000.-/m².

Samlet boligareal for blokk 7 og 9: 2770 m².

Samlet areal for garasjene i Blokk 7 og 9: 1603 m².

Verdi av boligseksjonene: Kr 44.000,-/ m² x 2770 m² = kr 121.880.000,-

Verdi av boligseksjonene: Kr 24.000,-/ m² x 1603 m² = kr 38.472.000,-

Totalt forsikret: kr 160.352.000,-

Garasjens andel av forsikringen: Kr 38.472.000 x 100 % /160.352.000 = 24,00 %)

Verdien av garasje og boder beregnes ut fra dette til 12 % av bygningsmassens totale verdi. Forsikringssummen som er utgangspunkt for fordeling mellom TB og SWP, justeres opp i henhold til oppnådd rabatt som skyldes tiltak som er iverksatt og bekostet av TB for å redusere forsikringskostnadene.

Tillegg til Pt. 11 Forberedende tiltak på el-anlegget i garasjene

I forbindelse med nødvendig ombygging av el-anlegget i garasjene tilkommer det kostnader til konsulent for utarbeidelse av kravspesifikasjon og kostnader til utførende av ombyggingen.

Kravspesifikasjonen er nødvendig forutsetning for å innhente anbud for ombyggingen av anlegget. Det er naturlig at TB og SWP deler kostnaden likt til konsulent for utarbeidelse av kravspesifikasjon.

Tillegg til Pt. 12 Løpende vedlikehold innvendig i garasjene

Selvforklarende.

Tillegg til Pt. 13 Vedlikehold i form av innvendig drenering

Selvforklarende.

Tillegg til Pt. 14 Vedlikehold av tak og vegger i garasjene og utvendig drenering

Selvforklarende.

Bytte av leverandør av brannvarslings system

Det eksisterende brannalarmsystemet i borettslaget fungerer ikke tilfredsstillende. Spesielt etter at Avarn Security overtok Trygg vakt har det vært en nedadgående tendens. Vedlikehold av sensorer og kontrolltavler følges ikke opp og fører til mange falske alarmer og Avarn har heller ikke kontroll på hvor alarmene går. Etter gjentatte klager på oppfølgingen ser vi ikke tegn til bedring.

Borettslaget er avhengig av et velfungerende brannvarslingssystem for å skape trygghet for beboerne.

Styret har derfor besluttet å skifte leverandør for brannvarsling.

Vi har sett på ulike løsninger og leverandører. (se vedlegg)
Safety, Homely og Sector alarm.

Homely velges bort hovedsakelig fordi montering må gjøres av den enkelte beboer. Dette ser vi på som en uaktuell løsning.

Da står vi igjen med Safety og Sector Alarm

Safety er over tid den rimeligste løsningen med kr ca 113,- pr mnd. De har 5 års bindingstid. Batteriskifte må utføres av den enkelte beboer. Løsningen har en etableringskostnad på 133 219,-. Løsningen krever håndtering fra styret ved blindtarm. Det er problematisk fordi dette krever kontinuerlig tilstedeværelse fra en styrerepresentant. Dette må kompenseres og administreres på en eller annen måte.

Sector alarm er dyrere og koster 429,- pr mnd (dvs ca 316,- kr mer pr mnd) men har ingen etableringskostnad.

Løsningen inkluderer også innbrudds sikring, (Ps, denne må ikke aktiveres)
Denne løsningen vil gi en trygg og sikker løsning med god oppfølging mot den enkelte leilighet og som ikke er avhengig av involvering fra enkeltpersoner i borettslaget.

Tilbudene:

Komplett tilbud fra Sfty [finner du her](#)

Komplett tilbud fra Sector Alarm [finner du her](#)

Prisammenligning mellom nye tilbydere og Avarn Scurity

	Sector Alarm	Sfty	
Installasjon	0,-	$133.213/35 = 3.806,09$	Pr. boenhet
månedspris/ pr boenhet	429,00	$3.960/35 = 113,15$	"
Avarn Security pr. mnd	126,49	$4.427,13/35 = 126,49$	"
Differanse	302,51	-13,34	

Utdrag av tilbudene:

Sfty

Prisalternativ 1 - Standard avtale	Antall	Kostnad
Sfty Sense Multivarsler	64	104 000
Sfty Vannlekkasjevarsler	Ikke inkludert	-
Nettutstyr (Ruter+Aksesspunkt)	Ikke inkludert	-
Installasjon Sfty enheter	Inkludert	30 000
Installasjon nettverksutstyr og infrastruktur	Ikke inkludert	-
Prosjektledelse, Opplæring, Transport	Inkludert	14 813
Oppstartskostnader (inkl. mva)		148 813
- BoNord rabatt		15 600
Sum oppstartskostnader (inkl. mva)		133 213
Abonnement for borettslaget/sameiet per måned (inkl. mva)		5 425
- BoNord rabatt		1 465
Sum abonnement for borettslaget/sameiet per måned (inkl. mva)		3 960

Vannlekkasjer skjer hvert 9 minutt (!) i Norge, og en stor kostnad. Om dere ønsker felles vannlekkasjevarsling og vi monterer dette samtidig, så koster det bare **kr 1 425** i oppsett og **kr 27,38** per måned/ boenhet. Gi beskjed om dere ønsker dette inkludert i avtalen.

Inkludert:

- Felles brannvarsling i alle boenheter. Se oversikten øverst på siden.
- Tilkoblet døgnbemannet Alarmstasjon
- Administrasjonsportal for styreleder/HMS ansvarlig med enkel status per røykvarsler (virker/ virker ikke)
- Gratis tilleggstjenester for å motivere beboerne til å skifte batterier i egen røykvarsler (se neste side)
- Inkludert Meldingstjeneste for at styret enklere skal kunne kommunisere til beboere (SMS, Push, Epost)

Sector Alarm

- **Vi har gleden av å presentere følgende tilbud til deg:**
- Merking av boligen: "Kameraovervåkning - Alarm med utrykning"
- Forsikringsgodkjent og TEK17-tilpasset anlegg
- Alarmsentral/Sikkerhets-Gateway med nødstrømsbatteri og trippelforbindelse(4G, wifi og ethernet) Støtter Zigbee for utvalgte smarthjemenheter.
- 2 stk bevegelsesdetektorer (IR) med nattsynkamera – tilgang til disse via APP (kamera er valgfritt)
- 2 stk temperatursensorer (innebygget i bevegelsesdetektorene)
- 2 stk optiske røykdetektorer med sirene, selvtest hvert minutt (seriekoblet)
- 1 stk magnetkontakter med sjokkdeteksjon til hoveddør.
- 1 stk bærbar taleenhet, for rask kontakt med alarmstasjonen.
- 1 stk betjeningspanel med panikkalarm ved inngangsparti
- Nøkkelbrikker etter etterspørsel.
- 1 stk nøkkelboks til oppbevaring av nøkler (forutsetter direkte adkomst til egen inngangsdør) eller integrasjonsmodul til 1 stk Yale Doorman
- Gratis bruk av Sector Alarm App (iPhone og Android)
- **Ferdig montert: kr 0,-**
Månedsabonnement: kr 429,-