



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 950 212 217  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TROLLTUN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: 03.06.2025

### 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, 22.06.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 950212217

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 442 576	2 270 232
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 442 576</b>	<b>2 270 232</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	125 510
Annen driftskostnad		1 620 512	1 495 685
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 757 432</b>	<b>1 621 195</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>685 144</b>	<b>649 037</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		43 882	36 472
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>43 882</b>	<b>36 472</b>
Annen finanskostnad		581 517	499 342
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>581 517</b>	<b>499 342</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-537 635</b>	<b>-462 870</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>147 510</b>	<b>186 167</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>147 510</b>	<b>186 167</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>147 510</b>	<b>186 167</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		147 510	186 167
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>147 510</b>	<b>186 167</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		2 643 670	2 643 670
Sum varige driftsmidler		2 643 670	2 643 670
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler		100	100
Andre fordringer		57 929	49 245
Sum finansielle anleggsmidler		58 029	49 345
Sum anleggsmidler		2 701 699	2 693 015
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		48 434	45 298
Sum fordringer		48 434	45 298
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		605 194	818 927
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		605 194	818 927
Sum omløpsmidler		653 627	864 224
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 355 326</b>	<b>3 557 239</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		3 200	3 200
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>3 200</b>	<b>3 200</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		6 816 890	6 964 400
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 816 890</b>	<b>-6 964 400</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-6 813 690</b>	<b>-6 961 200</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 456 323	9 613 846
Øvrig langsiktig gjeld		678 650	671 831
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>10 134 973</b>	<b>10 285 677</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>10 134 973</b>	<b>10 285 677</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 152	63 843
Leverandørgjeld		4 257	8 769
Annen kortsiktig gjeld		26 635	160 150
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>34 044</b>	<b>232 762</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>10 169 016</b>	<b>10 518 439</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 355 326</b>	<b>3 557 239</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 544184

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 950 212 217  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TROLLTUN BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS  
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: 03.06.2025

**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, 21.06.2025



Organisasjonsnr: 950 212 217  
TROLLTUN BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 442 576	2 270 232
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 442 576</b>	<b>2 270 232</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		136 920	125 510
Annen driftskostnad		1 620 512	1 495 685
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 757 432</b>	<b>1 621 195</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>685 144</b>	<b>649 037</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		43 882	36 472
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>43 882</b>	<b>36 472</b>
Annen finanskostnad		581 517	499 342
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>581 517</b>	<b>499 342</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-537 635</b>	<b>-462 870</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>147 510</b>	<b>186 167</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>147 510</b>	<b>186 167</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>147 510</b>	<b>186 167</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		147 510	186 167
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>147 510</b>	<b>186 167</b>



Organisasjonsnr: 950 212 217  
TROLLTUN BORETTSLAG

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		2 643 670	2 643 670
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Investeringer i aksjer og andeler			
		100	100
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		57 929	49 245
Sum anleggsmidler		58 029	49 345
<b>Sum anleggsmidler</b>			
		2 701 699	2 693 015
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer			
Sum fordringer		48 434	45 298
Sum fordringer		48 434	45 298
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		605 194	818 927
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		605 194	818 927
Sum omløpsmidler		653 627	864 224
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 355 326</b>	<b>3 557 239</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital			
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200
Sum innskutt egenkapital		3 200	3 200



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	6 816 890	6 964 400
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-6 816 890</b>	<b>-6 964 400</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-6 813 690</b>	<b>-6 961 200</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelseser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	9 456 323	9 613 846
Øvrig langsiktig gjeld	678 650	671 831
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>10 134 973</b>	<b>10 285 677</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>10 134 973</b>	<b>10 285 677</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 152	63 843
Leverandørgjeld	4 257	8 769
Annen kortsiktig gjeld	26 635	160 150
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>34 044</b>	<b>232 762</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>10 169 016</b>	<b>10 518 439</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 355 326</b>	<b>3 557 239</b>



Organisasjonsnr: 950 212 217  
TROLLTUN BORETTSLAG

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





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 222

TROLLTUN BORETTSLAG



## Velkommen til årsmøte i TROLLTUN BORETTSLAG

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:

3. juni 2025 kl. 18:00, Festplassen i borettslaget.

### 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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Honorar byggherrekomité
8. Etablering av ordningen om individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag.
9. Solcellepanel
10. Varmepumper
11. Vedtektsendring punkt 4.3 (2)
12. Nytt punkt i vedtektene punkt 4.3 (5)
13. Vannbåren gulvvarme
14. Nytt punkt i vedtektene punkt 4.3 (6)
15. Leietillegg for påbygg
16. Leietillegg for påbygg
17. Valg av tillitsvalgte
18. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



Med vennlig hilsen,  
Styret i TROLLTUN BORETTSLAG



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.

### Forslag til vedtak

Michael Winnem fra Obos er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en digital 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 minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

Som protokollvitner ble [Navn] foreslått.



Sak 4

### Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

#### Vedlegg

- 1. 0222 Trolltun Borettslag.pdf
- 2. Trolltun brl. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120.000,-

Styrets innstilling  
Dette honoraret skal dekke ordinært styrearbeid for hele styret i perioden 2024-2025.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 120.000,-



Sak 7

## Honorar byggherrekomité

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I forbindelse med takrehabiliteringen i Trolltun borettslag, avholdes det møter annenhver uke med borettslagets byggherrekomité og prosjektleder. I tillegg er det mange avklaringer underveis på e-post og telefon. Mye av dette arbeidet foregår i arbeidstiden, og det foreslås derfor at det settes av 40 000 kr som fordeles på de tre medlemmene av byggherrekomiteen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar kr 40 000 som kompensasjon til byggherrekomiteen som kompensasjon for tapt arbeidstid.

Sak 8

## Etablering av ordningen om individuell nedbetaling av fellesgjeld i borettslag.

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Individuell nedbetaling av fellesgjeld er en ordning som gjør at den enkelte andelseier kan betale ned sin andel av borettslagets fellesgjeld raskere enn nedbetalingsplanen til borettslaget. Det koster borettslaget 32 500, og i tillegg påløper et engangsgebyr på kr 5 000,- for den enkelte andelseier som ønsker å innfri eller delvis nedbetale sin andel av fellesgjelden. Beløpet skal dekke kostnader i forbindelse med etablering av avtalen samt administrasjon av fremtidige IN-betalinger. Borettslaget må også betale et årlig administrasjonsgebyr på 10 % av forretningsførerhonoraret, (minimum kr 10 000,- og maksimum kr 20 000,- pr lån, men ikke i etableringsåret.

IN-ordning vil være et gode for de som har mulighet til å betale sin andel av lån fortere. Det vil gjøre at felleskostnadene for denne andelen blir lavere. I forbindelse med låneopptaket for takrehabiliteringen i Trolltun, stilte styret spørsmål til andelseierne om hvor mange som kunne tenke seg å benytte seg av en slik ordning. To andelseiere svarte positivt.

Styrets innstilling

Styret mener at kostnaden ved å innføre IN-ordningen er for høy til at det lar seg forsvare, når det er så få som har meldt interesse. Vi vil likevel ta forslaget opp til votering på generalforsamling, slik at det blir opp til beboerne å ta beslutningen. Dette kan selvsagt tas opp igjen på en senere generalforsamling.

Forslag til vedtak

Trolltun borettslag innfører ikke IN-ordning nå.

Sak 9

## Solcellepanel

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det har vært ytret ønske fra enkelte beboere å kunne montere solcellepanel på eget tak.

Obos Prosjekt har det siste året gjennomført en energikartlegging av Trolltun, og i en omfattende rapport, har de konkludert med at solcellepanel som energiløsning for borettslaget ikke er særlig gunstig. Fordi takene våre er eid av borettslaget, mens eventuell strøm som produseres er til privat forbruk (Trolltun har ikke felles strøm), blir dette en komplisert konstruksjon med flere problemstillinger knyttet til blant annet ansvar for takenes vedlikehold. Når aktuelt takareal er lite, og hver bolig i så fall må ha sin egen infrastruktur for å utnytte strømmen (vekselrettere osv), vil investeringskostnaden bli for høy til at det lønner seg slik strømmarkedet er i dag.

### Styrets innstilling

Styrets konklusjon er at solcellepaneler ikke er aktuelt for borettslaget som felles installasjon, og at individuelle solcellepanel på borettslagets tak kan skape problemer med tanke på ansvarsfordelingen mellom beboer og fellesskap. Montering av solcellepaneler innebærer i dag at taket perforeres på en eller annen måte, noe som er problematisk når taket er et felles ansvar. Det er få eksempler på gode modeller for denne ansvarsdelingen, men styret ser ikke bort fra at teknologisk utvikling kan gjøre at dette er annerledes et stykke fram i tid. Styret ønsker ikke å motsette seg at andelseiere installerer solcellepaneler til eget bruk på våre felles tak, men her må forholdet mellom andelseierens ønsker og borettslagets vedlikeholdsansvar utredes på forhånd. De som eventuelt er interessert i dette, bør se på disse problemstillingene og komme med et forslag til styret om hvordan dette kan løses. Solcellepaneler er uansett søknadspiktige til Plan – og bygningsetaten, med uttalelse fra Byantikvaren pga fasadeendring.

### Forslag til vedtak

Styrets utredning og plan for videre arbeid med dette tas til etterretning.

Sak 10

## Varmepumper

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Varmepumper blir stadig mer populære, og har i OBOS Prosjekts energikartlegging av Trolltun borettslag blitt anbefalt som en løsning som kan være økonomisk gunstig og god som varmeløsning for andelseiere Trolltun. Det finnes allerede varmpumper montert på vegger i borettslaget. Styret understreker imidlertid at varmpumper er å regne som en fasadeendring, og derfor er søknadspiktig både overfor styret og Plan- og bygningsetaten. Riksantikvaren har laget en veileder for hvordan varmpumper kan monteres på utsiden av venede trefasader på en måte som ivaretar byggenes arkitektoniske kvaliteter. Styret ønsker at "Trolltun borettslags retningslinjer for Trolltun borettslag, utbygging, tiltak, vedlikehold og disposisjon av fellesarealer" som ble vedtatt på generalforsamling i 2016 skal inneholde en god beskrivelse av hvordan varmpumper skal



monteres på fasadene i borettslaget, gjerne utarbeidet i samarbeid med Byantikvaren. Dette ønsker vi å gjøre for å være i forkant og legge til rette for nye energiløsninger på en måte som ivaretar fellesskapets behov.

#### Forslag til vedtak

Retningslinjer for individuell bruk av varmepumper innarbeides i "Retningslinjer for Trolltun borettslag, utbygging, tiltak, vedlikehold og disposisjon av fellesarealer". Det reviderte forslaget til retningslinjer legges fram på neste års generalforsamling (2026).

Sak 11

### Vedtektsendring punkt 4.3 (2)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har i år flere forslag til vedtektsendringer i borettslagets vedtekter punkt 4, et punkt som handler om bygningsmessige endringer. Noen av forslagene er oppdateringer og presiseringer av ansvar, mens ett handler om fordeling av kostnadene ved tilbygg. To av forslagene er forslag til nye punkter.

Her er Trolltun borettslags punkt 4.3 i sin nåværende form:

#### 4.3 Bygningsmessige endringer

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennar, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

(3) Tilbygg/påbygg krever forutgående godkjenning i henhold til borettslagets vedtekter og de til enhver tid gjeldende regler for øvrig i borettslaget jfr Retningslinjer for fellesarealer, vedlikehold og utbygginger i Trolltun borettslag (generalforsamlingen 2012)

(4) Andelseier plikter å sette seg inn i og følge de regler som gjelder for søknad og gjennomføring av slike tiltak som er beskrevet i BYGGEPROSESSEN FOR TILBYGG OG PÅBYGG -en veiledning samt undertegne egenerklæring tilbygg/påbygg.

Når vi likevel ønsker å revidere punkt 4.3 i vedtektene, ser vi at punktet kunne trenge en oppdatering. Det er ikke lenger så aktuelt med parabolantennar osv. slik det stod før, men det er andre installasjoner av ulike karakter det er nyttig at borettslaget har en felles og vedtatt holdning til. Derfor dette forslaget:

**Styrets forslag til nytt punkt 4.3 (2):**

Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – for eksempel oppsetting av antenner, markiser, varmepumper etc, er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

#### Forslag til vedtak

Vedtektsendring av punkt 4.3 (2) vedtas



Sak 12

## Nytt punkt i vedtektene punkt 4.3 (5)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår at følgende avsnitt om borettslagets felles anlegg tas med i vedtektene i et eget punkt 4.3 (5):

«Andelseier kan ikke utføre endringer på borettslagets felles anlegg uten at det på forhånd foreligger en skriftlig godkjenning fra styret»

Forslag til vedtak

Tillegg i vedtektene punkt 4.3 (5) vedtas

Sak 13

## Vannbåren gulvvarme

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

En andelseier har demontert radiatorene i sin leilighet og erstattet dem med vannbåren gulvvarme som er koblet til borettslagets felles varmeanlegg. Denne andelseieren har bekreftet at de har overtatt det fulle vedlikeholdsansvaret for det nye anlegget.

Styret har vært i kontakt med Mundal Varme (som drifter vårt felles varmeanlegg), og de har bekreftet at det ikke vil ha negativ påvirkning på det felles anlegget dersom en andelseier, eller alle, velger å bytte ut eksisterende radiatorene med vannbåren gulvvarme. Styret planlegger i løpet av det kommende året å revidere retningslinjene for utbygging, og vil inkludere et punkt om vannbåren gulvvarme med tydelige krav til prosessen rundt anskaffelse og installasjon.

Per nå er det viktig for styret at vedtektene våre klart presiserer at andelseiere som bytter ut radiatoranlegget med vannbåren gulvvarme koblet til det felles anlegget, har det fulle vedlikeholdsansvaret for dette anlegget i fremtiden.

Forslag til vedtak

Forslag til tillegg til vedtektene, punkt 5. Vedlikehold, 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt: (10) «Andelseiere som har vannbåren gulvvarme koblet til borettslagets felles varmeanlegg i sin bolig, har det fulle vedlikeholdsansvaret for dette anlegget.»

Sak 14

## Nytt punkt i vedtektene punkt 4.3 (6)

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)



Rehabiliteringen av takene fører til store utgifter for borettslaget, og borettslagets felleslån vil øke. Vi har også et stort lån etter at vi skiftet panel for noen år siden. Det betyr at alle får økte felleskostnader, og i henhold til borettslagslovens bestemmelser blir disse fordelt etter en nøkkel som ble fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Etter hvert som beboere i Trolltun har bygget ut boligene sine, har tilbygg på enkelte andeler blitt definert som «leietillegg påbygg» i borettslagets regnskap. De «nye» kvadratmetrene har fått en kvadratmeterpris for å dekke inn økte drifts- og vedlikeholdskostnader. Så langt styret har kunnet utrede, ble dette tillegget innført i borettslaget i 1986.

Da styret satte i gang arbeidet med takprosjektet, så vi at denne posten har blitt justert veldig ulikt av ulike styrer opp gjennom tidene, fra ingen justering til justering i takt med felleskostnadene ellers. Vi tror at det skyldes at denne tilleggsposten ikke har hatt et eget punkt i vedtektene, men har blitt formulert i en veileder for utbygging og tilbygg som det i styrearbeidet er lett å overse eller glemme. Vi orienterte derfor på beboermøtet i vinter at vi ville komme tilbake til generalforsamlingen med en egen sak om dette.

Vårt forslag er å vedtektsfeste at kvadratmeterprisen for «leietillegg påbygg» følger felleskostnadene ved hjelp av en fast prosentandel av kvadratmeterprisen i borettslaget generelt. For å finne ut hva denne prosentatsen bør være, har vi sett hvordan denne kvadratmeterprisen var i de eldste eksemplene vi kan finne, hvordan den har utviklet seg over tid og hva som er rimelig ut fra dagens situasjon. I 2001 var kvadratmeterprisen for tilbygg definert 33,3 prosent av kvadratmeterprisen av felleskostnadene. Den har så vært justert på ulike måter opp gjennom årene, fra at styret har satt en ny kvadratmeterpris basert på skjønn, eller at styret har satt prisen opp like mye som felleskostnadene.

Styret justerte i 2013 kvadratmeterprisen på leietillegget prisen skjønsmessig opp fra 12,50 kroner til 18,50 kroner. Denne justeringen satte kvadratmeterprisen for påbygg til ca 33 prosent av felleskostnadenes kvadratmeterpris på dette tidspunktet.

Eksempel fra 2023 og 2024: Styret justerte kvadratmeterprisen for leietillegget med samme prosentats som felleskostnadene med henholdsvis 15 og 11 prosent.

Styret ønsker nå å få en mer konsistent og forutsigbar tilnærming til dette ved å vedtektsfeste en prosentats for leietillegget. Vi har tatt utgangspunkt leietillegget for påbygg i mars 2025, som er satt til 28,4 kroner. Dette er 36 prosent av kvadratmeterprisen for felleskostnadene på samme tidspunkt. Vi mener at dette er en god prosentats å ta utgangspunkt i, den er historisk forankret, men innebærer en svak økning fra det opprinnelige.

Dersom vi tar utgangspunkt i felleskostnadene for mai 2025 (som jo har økt 33 prosent), og fortsatt benytter forholdstallet 36 prosent, blir leietillegget kr 38,1 kr per kvadratmeter. Tilsvarende vil tallene for oktober 2025 med ytterligere 10 prosent økning og fortsatt 36 prosent av gjennomsnittlig kvadratmeterpris bli et leietillegg på 41,9 kr per kvadratmeter.

Vi mener at det viktig for borettslaget at dette vedtektsfestes, slik at det blir lettere for styrene å følge opp og beboerne å følge med fra år til år.

#### Nytt punkt 4.3.6

«Den enkelte utbygger får et tillegg i sin andel av felleskostnadene som følge av at borettslagets utgifter vil øke. Tillegget er på 36 % av den til enhver tid gjeldende generelle kvadratmeterprisen for felleskostnadene i borettslaget. Dette for å gi dekning for økte utgifter til vedlikehold, forsikringer osv. Leietillegget vil løpe når tilbygg er registrert av styret og innmeldt til OBOS. Endring av leietillegg for tilbygg skal behandles på samme måte som felleskostnadene i borettslaget og til samme tid»

#### Forslag til vedtak

Nytt punkt i vedtektene punkt 4.3 (6) vedtas



Sak 15

## Leietillegg for påbygg

**Forslag fremmet av:**

Anne Thomassen, Olve Sande, Kjersti Annesdatter Skomsvold

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

I 2016 ble det innført leietillegg for tilbygg. Ut fra våre beregninger utgjorde leietillegget 67,76 prosent av grunnleie.

Etter dette har ikke leietillegget blitt justert samtidig med grunnleie etter dette forholdstallet.

I dag utgjør leietillegg kun 35,46% av grunnleie.

**Forslag til vedtak**

Leietillegg for påbygg justeres etter opprinnelig nøkkel, slik at det konsekvent utgjør 67,76 prosent av grunnleie.

**Vedlegg**

3. sak15.pdf

Sak 16

## Leietillegg for påbygg

**Forslag fremmet av:**

Kjersti Annesdatter Skomsvold.

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det er besluttet at kostnadene til nytt tak skal fordeles ut fra den ordinære fordelingsnøkkelen, som ikke er blitt justert siden borettslaget ble stiftet. Når det gjelder takareal er situasjonen i dag en helt annen enn da den ordinære fordelingsnøkkelen ble satt, se vedlegg. (Dette er en rask og ikke helt nøyaktig oppmåling, men den illustrerer hvor store forskjeller det er blitt på takareal hos de ulike enhetene som følge av påbygg.) Kostnadene til nytt tak er en ekstraordinær kostnad som ikke reflekteres i den ekstra husleia som beboere med påbygg allerede har.

**Forslag til vedtak**

Leietillegget for påbygg justeres tilsvarende som felleskostnadene. Dette innføres fra og med økningen som skjer på grunn av kostnader til nytt tak. De første justeringene i 2025 vil dermed være en økning av leietillegget for påbygg på 33% og deretter 10%.



## Vedlegg

4. sak16.pdf

Sak 17

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sigrun Skrøvset

**Valg av 3 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gaute Aase
- Marianne Boberg
- Tyra Teodora Tronstad

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne Kari Amstein
- Mariken Kramer

Sak 18

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Sigrun Skrøvset

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Tyra Teodora Tronstad



## Styrets årsrapport

### Årsrapport 2024-2025

#### Styremøter

Etter forrige generalforsamling har det blitt avholdt tolv styremøter, pluss flere mindre møter rundt oppfølging av takprosjektet. Styret har også arrangert to beboermøter om takprosjektet i januar og februar, og sendt ut flere beboerbrev.

#### Dugnader og sosiale tiltak

Til tross for mye fokus på tak, har styret heldigvis også arrangert sommerfest første lørdag etter skolestart. Mange stilte opp med mye god mat og kaker, og det ble god stemning også i år!

Vi har også arrangert både høst- og vårdugnad, der alle bidrar med det de kan og vi samles for litt enkel mat når arbeidsøkta er over. Julegranen ble tent første søndag i advent, med sang og gang rundt juletreet.

#### HMS og energikartlegging

Styret delte som vanlig ut batterier til røykvarslerne på røykvarslerdagen 1. desember. Det er viktig at alle beboere følger opp med å bytte batteriene i røykvarslerne og ber om bistand ved behov.

#### Energirapport

I 2024 fikk styret tilbud om en energirapport utført av OBOS Prosjekt, som ga en gjennomgang av energisituasjonen i borettslaget med tanke på framtidige løsninger for energisparing. Denne rapporten var nesten i sin helhet finansiert av Enova og Oslo Kommune, og har gitt verdifulle innspill til videre arbeid med energi og energiløsninger. Beboere som ønsker å lese rapporten, kan få den tilsendt fra styret.

#### Vedlikehold

Styrets hovedfokus har vært på prosjektet om rehabilitering av takene, som har stått på vedlikeholdsplanen i lang tid. Styrene i Trolltun har hatt mye arbeid med ulike taklekkasjer som følge av vanninntrenging de siste årene, og det har vært klart at forsikringsdekningen av følgeskader var i ferd med å opphøre hvis ikke takene ble reparert. I løpet av høsten 2023 og våren 2024 var styret i kontakt med sju ulike takfirma. Flesteparten av firmaene var på befaring og kom med prisbud. Styret kontaktet også referanser på en del av disse firmaene. Dessverre så vi at et av firmaene vi hadde vært i kontakt med, gikk konkurs. Etter nøye vurdering og samtaler med andre borettslag, fant styret ut at det tryggeste for borettslaget var at vi hyret en totalentreprenør til å gjennomføre takrehabiliteringen. Det sikrer oss med tanke på god styring, at HMS- og miljøkrav følges, og også sikrer oss mot eventuelle konkurser fra underleverandører. Sommeren 2024 innhentet derfor styret anbud fra tre ulike totalentreprenører, og etter referansesjekk og vurdering av kvalitet og økonomi, endte vi opp med å velge Selvaag Prosjekt. Høsten 2024 sendte vi derfor ut en mail til alle beboerne med informasjon om prosessen og de ulike takene vi så for oss. Selvaag gjennomførte i høst en anbudsrunde til tre takfirma, samt sendte søknad til Byantikvaren i samarbeid med styret for å innhente deres råd i saken.

I januar og februar arrangerte styret to beboermøter om takprosjektet. Vi har også sendt ut informasjon og innhentet innspill fra beboerne via digitale undersøkelser, og har jobbet med å forankre prosjektet og informere så godt vi kan. I skrivende stund er rehabiliteringen så vidt i gang. Den vil vare gjennom sommeren og høsten, og skal etter planen avsluttes i november i 2025.

Kostnadene til takrehabiliteringen er anslått å ligge på et sted mellom 15 og 16 millioner kroner, men kan også bli høyere hvis råteskadene på undertakene er høyere enn først antatt. Rehabiliteringen finansieres med felles lån med sikkerhet i borettslaget, og medfører derfor økte felleskostnader. På beboermøtet i februar presenterte styret den anslåtte økningen i felleskostnader slik de skal fordeles i henhold til borettslagslovens bestemmelser, men lovte å komme tilbake til fordelingene av kostnadene for borettslagets leietillegg for utbygginger. Siden



januar og utover våren har styret brukt mye tid på å undersøke historikken til leietillegget, samt lover og regler rundt fordelingsnøkkelen. Dette blir fulgt opp i forslag til vedtak på generalforsamlingen.

Styret har også jobbet med andre forslag til generalforsamlingsvedtak, blant annet en oppdatering/modernisering av enkelte punkter, samt klareringer og presiseringer av vedlikeholdsansvar.

Styret har også fulgt opp takrehabiliteringen, der byggekomiteen har faste møter med prosjektleder annenhver uke, i tillegg til mail og telefoner.



Til generalforsamlingen i Trolltun Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Trolltun Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 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.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 0222 Trolltun Borettslag.pdf



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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 15. mai 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## TROLLTUN BORETTSLAG ORG.NR. 950 212 217, KUNDENR. 222

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>631 462</b>	<b>623 240</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		147 510	186 167
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-157 523	-176 902
Innsk. øremerk. bankkto		-1 865	-1 043
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-11 878</b>	<b>8 222</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>619 584</b>	<b>631 462</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		653 627	864 224
Kortsiktig gjeld		-34 044	-232 762
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>619 583</b>	<b>631 462</b>





## TROLLTUN BORETTSLAG ORG.NR. 950 212 217, KUNDENR. 222

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 442 576	2 270 232	2 495 000	2 493 000
<b>SUM DRIFTSINTEKTER</b>		<b>2 442 576</b>	<b>2 270 232</b>	<b>2 495 000</b>	<b>2 493 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-16 920	-15 510	-20 000	-20 000
Styrehonorar	4	-120 000	-110 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	5	-7 750	-7 750	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-76 410	-72 565	-77 000	-81 000
Konsulenthonorar	6	-4 006	-11 323	-10 000	-10 000
Kontingenter		-6 400	-6 400	-7 000	-7 000
Drift og vedlikehold	7	-224 755	-147 239	-175 000	-175 000
Forsikringer		-270 713	-245 383	-270 000	-324 000
Kommunale avgifter	8	-740 289	-696 480	-788 000	-672 000
Energi/fyring		-2 805	-2 741	-5 000	-5 000
TV-anlegg/bredbånd		-190 599	-172 807	-184 000	-191 000
Andre driftskostnader	9	-96 784	-132 997	-86 000	-88 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 757 432</b>	<b>-1 621 195</b>	<b>-1 750 000</b>	<b>-1 701 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>685 144</b>	<b>649 037</b>	<b>745 000</b>	<b>792 000</b>
<b>FINANSINTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	43 882	36 472	20 000	20 000
Finanskostnader	11	-581 517	-499 342	-616 000	-573 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-537 635</b>	<b>-462 870</b>	<b>-596 000</b>	<b>-553 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>147 510</b>	<b>186 167</b>	<b>149 000</b>	<b>239 000</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		147 510	186 167		





### TROLLTUN BORETTSLAG ORG.NR. 950 212 217, KUNDENR. 222

#### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	2 295 160	2 295 160
Tomt		348 510	348 510
Aksjer og andeler	13	100	100
Miljøbankkonto, øremerket		57 929	49 245
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>2 701 699</b>	<b>2 693 015</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		48 434	45 298
Driftskonto OBOS-banken		242 172	487 124
Driftskonto OBOS-banken II		0	17 984
Sparekonto OBOS-banken		363 021	313 818
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>653 627</b>	<b>864 224</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 355 326</b>	<b>3 557 239</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 32 * 100		3 200	3 200
Udekket tap	14	-6 816 890	-6 964 400
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-6 813 690</b>	<b>-6 961 200</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	9 456 323	9 613 846
Borettsinnskudd	16	623 800	623 800
Avsetning bomiljøtiltak	17	54 850	48 031
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>10 134 973</b>	<b>10 285 677</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		4 257	8 769
Påløpte renter		3 152	50 216
Påløpte avdrag		0	13 627
Energiavregning	18	26 635	160 150
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>34 044</b>	<b>232 762</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 355 326</b>	<b>3 557 239</b>
Pantstillelse	19	11 023 800	11 023 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.05.2025

Styret i Trolltun Borettslag

Sigrun Skrøvset  
Einar Stoltenberg

Fridtjov Bergsgard  
Tyra Teodora Tronstad

Marianne Boberg



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 971 936
Kabel-TV	183 936
Eiendomsskatt	147 252
Leietillegg for påbygg	125 052
Garasjeleie	14 400
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 442 576</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-16 920
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-16 920</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 120 000.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 750.



**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS	-4 006
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-4 006</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-62 084
Drift/vedlikehold elektro	-3 375
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-4 785
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-83 368
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 800
Egenandel forsikring	-18 000
Kostnader dugnader	-8 343
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-224 755</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-147 310
Vann- og avløpsavgift	-433 215
Feieavgift	-5 984
Renovasjonsavgift	-153 780
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-740 289</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 596
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 000
Verktøy og redskaper	-3 698
Snørydding	-56 714
Andre fremmede tjenester	-639
Trykksaker	-1 568
Andre kontorkostnader	-636
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-2 434
Velferdskostnader	-11 999
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-96 784</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 792
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 886
Kundeutbytte fra Gjensidige	27 204
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>43 882</b>



**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-581 454
Renter på leverandørgjeld	-63
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-581 517</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1961	2 295 160
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>2 295 160</b>

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.163/bnr.20.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE: 13****AKSJER OG ANDELER**

1 andel Bøler samfunnshus	100
<b>SUM AKSJER OG ANDELER</b>	<b>100</b>

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkelteleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-10 400 000
Nedbetalt tidligere	786 154
Nedbetalt i år	157 523
	-9 456 323
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-9 456 323</b>

**NOTE: 16****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1959	-623 800
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-623 800</b>

**NOTE: 17****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-54 850
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-54 850</b>



**NOTE: 18****ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-524 160
<b>SUM INNTEKTER</b>	<b>-524 160</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme	497 525
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>497 525</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>-26 635</b>
----------------------------	----------------

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

**NOTE: 19****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	623 800
Pantelån	9 456 323
	<b>10 080 123</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 295 160
Tomt	348 510
<b>TOTALT</b>	<b>2 643 670</b>





## Sak 9– Leietillegg for påbygg

I 2016 ble det innført leietillegg for tilbygg. Ut fra våre beregninger utgjorde leietillegget 67.76 prosent av grunnleie.

Etter dette har ikke leietillegget blitt justert samtidig med grunnleie etter dette forholdstallet.

I dag utgjør leietillegg kun 35,46% av grunnleie.

NR:	adresse	KAT 001 2015	27% fradrag	NY KAT 001	tilbygg	garasjer	Get	lytting	husleie 2016 måned	husleie 2015 Økning	husleie 2016 årlig	
1	Nektesvingen 40	4498	1214	3284	805	100	313	1100	5602	5550	52	67218
2	Nektesvingen 38	4554	1230	3324	46	100	313	1100	4983	4847	36	58601
3	Nektesvingen 36	4554	1230	3324			313	1100	4737	4701	36	56849
4	Nektesvingen 34	4554	1230	3324	416		313	1100	5153	5117	36	61841
5	Nektesvingen 32	4554	1230	3324	611		313	1100	5348	5312	36	64181
6	Nektesvingen 30	4498	1214	3284			313	1100	4697	4645	52	56358
7	Nektesvingen 28	4498	1214	3284	0		313	1100	4697	4645	52	56358
8	Nektesvingen 26	3782	1021	2761	231	100	313	1000	4405	4260	145	52858
9	Nektesvingen 24	3782	1021	2761	0		313	1000	4074	3929	145	48886
10	Nektesvingen 22	3782	1021	2761	403		313	1000	4477	4332	145	53722
11	Nektesvingen 20	3782	1021	2761			313	1000	4074	3929	145	48886
12	Nektesvingen 18	3782	1021	2761	46		313	1000	4120	3975	145	49438
13	Nektesvingen 16	3782	1021	2761		100	313	1000	4174	4029	145	50086
14	Nektesvingen 14	4052	1094,04	2958	46		313	1000	4317	4245	72	51804
15	Nektesvingen 12	4052	1094,04	2958			313	1000	4271	4199	72	51252
16	Nektesvingen 10	4052	1094,04	2958		100	313	1000	4371	4299	72	52452
17	Nektesvingen 8	4052	1094,04	2958	173	100	313	1000	4544	4472	72	54528
18	Nektesvingen 6	3782	1021	2761	548		313	1000	4622	4477	145	55462
19	Nektesvingen 4	4052	1094,04	2958			313	1000	4271	4199	72	51252
20	Nektesvingen 2	4052	1094,04	2958			313	1000	4271	4199	72	51252
21	Beierlia 93	4052	1094,04	2958	1073	100	313	1000	5444	5372	72	65328
22	Beierlia 95	4052	1094,04	2958	46		313	1000	4317	4245	72	51804
23	Beierlia 97	4052	1094,04	2958	351		313	1000	4622	4550	72	55464
24	Beierlia 99	4052	1094,04	2958			313	1000	4271	4199	72	51252
25	Beierlia 101	4052	1094,04	2958			313	1000	4271	4199	72	51252
26	Beierlia 103	4052	1094,04	2958			313	1000	4271	4199	72	51252
27	Beierlia 105	3782	1021	2761	425		313	1000	4499	4354	145	53986
28	Beierlia 107	4052	1094,04	2958			313	1000	4271	4199	72	51252
29	Beierlia 109	4052	1094,04	2958			313	1000	4271	4199	72	51252
30	Beierlia 111	3782	1021	2761	777		313	1000	4851	4706	145	58210
31	Beierlia 113	3782	1021	2761	621		313	1000	4695	4550	145	56338
32	Beierlia 115	3782	1021	2761		100	313	1000	4174	4029	145	50086

grunnleie måned	94929		
grunnleie år	1139150		
måned		102347	
år		1228166	120192 392400
			1740758



adresse	OBOS m atetier	tilbygg	grunnareal tilb	PBE	sikre m2	skatteetaten eiendomsskatt
Nøklesvingen 44	120,4	43,5	163,9	178		121
Nøklesvingen 34	120,4	2,5	122,9	145		121
Nøklesvingen 34	120,4		120,4	155	152	130
Nøklesvingen 34	120,4	22,5	142,9		245	247
Nøklesvingen 34	120,4	33	153,4			100
Nøklesvingen 34	120,4		120,4	141	157	129
Nøklesvingen 24	120,4		120,4	141	154	120
Nøklesvingen 24	98,5	12,5	111,0	128		138
Nøklesvingen 24	98,5		98,5	127		136
Nøklesvingen 24	98,5	21,8	120,3	181		132
Nøklesvingen 24	98,5		98,5	127		142
Nøklesvingen 14	98,5	2,5	101,0	127		120
Nøklesvingen 14	98,5		98,5	127		104
Nøklesvingen 14	98,5	2,5	101,0	146		130
Nøklesvingen 14	107,5		107,5	146		106
Nøklesvingen 14	107,5		107,5	146		106
Nøklesvingen 8	107,5	9,4	116,9	155		139
Nøklesvingen 6	98,5	29,6	128,1		220	201
Nøklesvingen 4	107,5		107,5	146		106
Nøklesvingen 2	107,5		107,5	146		106
Bølerlia 93	107,5	58	165,5	177		165
Bølerlia 95	107,5	2,5	110,0			144
Bølerlia 97	107,5	19	126,5	158		115
Bølerlia 99	107,5		107,5	146		115
Bølerlia 101	107,5		107,5	146		112
Bølerlia 103	98,5		98,5	141		73
Bølerlia 105	107,5	23	130,5		167	150
Bølerlia 107 *6*	107,5		107,5			98
Bølerlia 109	107,5		107,5	146		112
Bølerlia 111	98,5	42	140,5		204	192
Bølerlia 113	98,5	33,6	132,1			200
Bølerlia 115	98,5		98,5	149		94
	3422,3	357,9		5175	5221	
		3780,2			måned	
					år	

\*1) sikre tall fra salgsprospekt

## FORSLAG TIL VEDTAK SOM SKAL STEMME OVER

Leietillegg for påbygg justeres etter opprinnelig nøkkel, slik at det konsekvent utgjør 67,76 prosent av grunnleie.

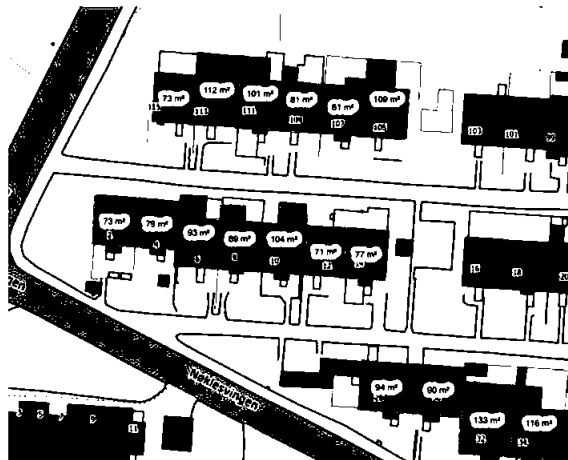
Sak fremmet av: Anne Thomassen, Olve Sande, Kjersti Annesdatter Skomsvold

## Sak 10 - leietillegg for påbygg

Det er besluttet at kostnadene til nytt tak skal fordeles ut fra den ordinære fordelingsnøkkelen, som ikke er blitt justert siden borettslaget ble stiftet. Når det gjelder takareal er situasjonen i dag en helt annen enn da den ordinære fordelingsnøkkelen ble satt, se vedlegg. (Dette er en rask og ikke helt nøyaktig oppmåling, men den illustrerer hvor store forskjeller det er blitt på takareal hos de ulike enhetene som følge av påbygg.) Kostnadene til nytt tak er en ekstraordinær kostnad som ikke reflekteres i den ekstra husleia som beboere med påbygg allerede har.

Arealoversikt\_med\_prosentdifferanse

Husnummer	Areal (m <sup>2</sup> )	% Mer enn minste areal
2	73	2.82
4	79	11.27
6	93	30.99
8	89	25.35
10	104	46.48
12	71	0.0
14	77	8.45
15	73	2.82
113	112	57.75
111	101	42.25
109	81	14.08
107	81	14.08
105	109	53.52
28	94	32.39
30	90	26.76
32	133	87.32
34	116	63.38



### FORSLAG TIL VEDTAK SOM SKAL STEMMES OVER

Leietillegget for påbygg justeres tilsvarende som felleskostnadene. Dette innføres fra og med økningen som skjer på grunn av kostnader til nytt tak. De første justeringene i 2025 vil dermed være en økning av leietillegget for påbygg på 33% og deretter 10%.

Sak fremmet av: Kjersti Annesdatter Skomsvold



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 3.06.25

Selskapsnummer: 222 Selskapsnavn: TROLLTUN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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