



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 322 269
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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

Brønnøysundregistrene, 07.06.2024



Resultatregnskap

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 5 935 059 | 5 683 530 |
| Sum inntekter | | 5 935 059 | 5 683 530 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 313 775 | 353 710 |
| Annen driftskostnad | 3 | 3 532 678 | 19 536 760 |
| Sum kostnader | | 3 846 453 | 19 890 470 |
| Driftsresultat | | 2 088 606 | -14 206 940 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 26 674 | 4 046 |
| Sum finansinntekter | | 26 674 | 4 046 |
| Annen finanskostnad | | 846 278 | 515 755 |
| Sum finanskostnader | | 846 278 | 515 755 |
| Netto finans | | -819 604 | -511 709 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 1 269 002 | -14 718 649 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 1 269 002 | -14 718 649 |
| Årsresultat | | 1 269 002 | -14 718 649 |
| Totalresultat | | 1 269 002 | -14 718 649 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 1 269 002 | -14 718 649 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 269 002 | -14 718 649 |



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | 12 364 981 | 12 364 981 |
| Sum varige driftsmidler | | 12 364 981 | 12 364 981 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | 104 512 | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 104 512 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 12 469 493 | 12 364 981 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | 5 362 | 105 179 |
| Sum fordringer | | 5 362 | 105 179 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 4 272 724 | 3 711 479 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 4 272 724 | 3 711 479 |
| Sum omløpsmidler | | 4 278 086 | 3 816 658 |
| SUM EIENDELER | | 16 747 579 | 16 181 639 |

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|--------------------|--------------------|
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 9 700 | 9 700 |
| Sum innskutt egenkapital | | 9 700 | 9 700 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Udekket tap | | 13 901 190 | 15 170 192 |
| Sum opptjent egenkapital | | -13 901 190 | -15 170 192 |
| Sum egenkapital | | -13 891 490 | -15 160 492 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 30 217 495 | 30 921 887 |
| Øvrig langsiktig gjeld | | 197 917 | 93 925 |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 30 415 412 | 31 015 812 |
| Sum langsiktig gjeld | | 30 415 412 | 31 015 812 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Gjeld til kredittinstitusjoner | | 6 589 | 3 220 |
| Leverandørgjeld | | 217 068 | 133 467 |
| Annen kortsiktig gjeld | | | 189 632 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 223 658 | 326 319 |
| Sum gjeld | | 30 639 069 | 31 342 131 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 16 747 579 | 16 181 639 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 415046

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 322 269
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

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: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.05.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 01.06.2023



Organisasjonsnr: 948 322 269
BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|------------------|--------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 5 935 059 | 5 683 530 |
| Sum inntekter | | 5 935 059 | 5 683 530 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | 3 | 313 775 | 353 710 |
| Annen driftskostnad | 3 | 3 532 678 | 19 536 760 |
| Sum kostnader | | 3 846 453 | 19 890 470 |
| Driftsresultat | | 2 088 606 | -14 206 940 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 26 674 | 4 046 |
| Sum finansinntekter | | 26 674 | 4 046 |
| Annen finanskostnad | | 846 278 | 515 755 |
| Sum finanskostnader | | 846 278 | 515 755 |
| Netto finans | | -819 604 | -511 709 |
| Ordinært resultat før skattekostnad | | 1 269 002 | -14 718 649 |
| Ordinært resultat etter skattekostnad | | 1 269 002 | -14 718 649 |
| Årsresultat | | 1 269 002 | -14 718 649 |
| Totalresultat | | 1 269 002 | -14 718 649 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 1 269 002 | -14 718 649 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 1 269 002 | -14 718 649 |



Organisasjonsnr: 948 322 269
BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170

BALANSE

| Beløp i: NOK | Note | 2022 | 2021 |
|--|------|-------------------|-------------------|
| BALANSE - EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Immaterielle eiendeler | | | |
| Sum immaterielle eiendeler | | 0 | 0 |
| Varige driftsmidler | | | |
| Tomter, bygninger og annen fast eiendom | | | |
| Sum varige driftsmidler | | 12 364 981 | 12 364 981 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Andre fordringer | | | |
| Sum finansielle anleggsmidler | | 104 512 | 0 |
| Sum anleggsmidler | | 12 469 493 | 12 364 981 |
| Omløpsmidler | | | |
| Varer | | | |
| Sum varer | | 0 | 0 |
| Fordringer | | | |
| Andre fordringer | | | |
| Sum fordringer | | 5 362 | 105 179 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 4 272 724 | 3 711 479 |
| Sum omløpsmidler | | 4 278 086 | 3 816 658 |
| SUM EIENDELER | | 16 747 579 | 16 181 639 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 9 700 | 9 700 |
| Sum innskutt egenkapital | | 9 700 | 9 700 |
| Opptjent egenkapital | | | |



| | | |
|--|--------------------|--------------------|
| Udekket tap | 13 901 190 | 15 170 192 |
| Sum opptjent egenkapital | -13 901 190 | -15 170 192 |
| Sum egenkapital | -13 891 490 | -15 160 492 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 30 217 495 | 30 921 887 |
| Øvrig langsiktig gjeld | 197 917 | 93 925 |
| Sum annen langsiktig gjeld | 30 415 412 | 31 015 812 |
| Sum langsiktig gjeld | 30 415 412 | 31 015 812 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Gjeld til | | |
| kredittinstitusjoner | 6 589 | 3 220 |
| Leverandørgjeld | 217 068 | 133 467 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 189 632 |
| Sum kortsiktig gjeld | 223 658 | 326 319 |
| Sum gjeld | 30 639 069 | 31 342 131 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 16 747 579 | 16 181 639 |



Organisasjonsnr: 948 322 269
BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp



Årsmøte 2023

Trondhjemsveien 170 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 9. mai - 12. mai 2023

Selskapsnummer: 7





Velkommen til årsmøte i Trondhjemsveien 170 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 9. mai kl. 09:00 og lukker 12. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Stemmeblankett

Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt. Skjemaet må leveres i postkassen til styreleder Jørgen Andersen i Trondheimsveien 170 E innen 12.05.2023 kl. 9.00

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Valgkomité

Med vennlig hilsen,

Styret i Trondhjemsveien 170 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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jørgen Andersen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Kim Motoyoshi Kalland og Arne Haaland er valgt.

Sak 3

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 4

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. Til innkallingen_Årsrapport med regnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 240 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 240 000,-



Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Lillian Tørle
- Samuel Skretteberg
- Snorre Lindholm-Thrana

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Guro Larssen
- Ingebjørg Aas

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Ida Småge Breidablikk



Sak 7

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:

- Jørgen Andersen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Ida Småge Breidablikk

Sak 8

Valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Ida Småge Breidablikk



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-------------------------------|-----------------------|
| Leder | Jørgen Andersen | Trondheimsveien 170 E |
| Styremedlem | Ida Småge Breidablikk | Dynekilgata 19 B |
| Styremedlem | Guro Larssen | Trondheimsveien 170 D |
| Styremedlem | Snorre Magnus Lindholm-Thrana | Dynekilgata 19 C |
| Styremedlem | Lillian Marie Tørlen | Trondheimsveien 170 B |
| Varamedlem | Ingebjørg Elise Aas | Trondheimsveien 170 A |
| Varamedlem | Samuel Negussie Skretteberg | Dynekilgata 19 C |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Jørgen Andersen Trondheimsveien 170 E

Varadelegert

Ida Småge Breidablikk Dynekilgata 19 B

Valgkomiteen

Ida Småge Breidablikk Dynekilgata 19 B

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Trondhjemsveien 170 Borettslag

Borettslaget består av 97 andelsleiligheter.

Trondhjemsveien 170 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948322269, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Dynekilgata 19 A-D, 0569 Oslo, gårds- og bruksnummer 226/9
Trondheimsveien 170 A-E, 0570 Oslo, gårds- og bruksnummer 226/81

Første innflytting skjedde i 1936. Tomten ble kjøpt i 1936.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Trondhjemsveien 170 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 8 styremøter, men også tatt flere styrevedtak fortløpende per epost. Varamedlemmer og styremedlemmer blir kalt inn på lik linje til ordinære styremøter. Styret har høy aktivitet også utenom møtene med å følge opp ulike ansvarsområder som fyringsanlegg, vaskeriene, grøntområder, trappevask, vaktmestertjenestene, tilsyn av borettslaget og møter med leverandører.

Styrets arbeid handler primært om arbeidet siden forrige generalforsamling i juni 2022, men tar i noen tilfeller for seg arbeid som ble utført av forrige styre når det har en særlig påvirkning eller sammenheng med arbeidet i 2022.

FIBERINTERNETT FRA OBOS OPENNET

I januar 2022 ble det holdt en ekstraordinær generalforsamling om fiberinternett fra OBOS OpenNet. Generalforsamlingen godkjente tilbudet fra OpenNet for etablering av fiberinternett direkte til alle leiligheter til 199 kr pr mnd. pr leilighet for en linje på 1000 / 1000 Mbps. Vedtaket inkluderte også oppsigelse av kollektiv kabel-tv fra Telia.

OpenNet startet raskt etter dette etablering av fibernettet og overgangen fra Telia var klar 1. juni 2022. Styret hadde samtidig sagt opp avtalene med Telia og Lynet. Telia var veldig ryddige i overgangen med tanke på at beboere slapp å si opp egne avtaler. Lynet var derimot ikke villig til det selv om Lynet hadde mistet sitt lovlige grunnlag for å tilby internett her etter at avtalen med Lynet ble sagt opp. Styret varslet beboerne flere ganger om at de måtte selv si opp avtalen med Lynet. I tillegg ønsket styret å få fjernet et rack-skap som Lynet hadde på fyrrømmet i 170 A. Dette ble ikke endelig fjernet før i februar 2023.

En viktig del av vedtaket til generalforsamlingen var å holde kostnadene for fiberinternett utenfor felleskostnadene, slik at alle leilighetene betaler det samme for tjenesten. Tidligere var kabel-tv med i felleskostnadene og leilighetene betalte da etter fellesbrøken som kan variere mye per leilighet. I budsjettet for 2022 var kabel-tv estimert til 385 000 kr, så felleskostnadene ble satt ned tilsvarende, med 7,15 %, fra 1. juni 2022.

I budsjettet for 2023 i posten for "TV-anlegg/bredbånd" kommer den nye kostnaden inn for OBOS OpenNet på ca. 235 000 kr. Innføringen har redusert borettslagets kostnader med ca. 150 000 kr.

Merk at i regnskapet har vi en stor samlepost kalt "Innkrevde felleskostnader" for både felleskostnader, næringsinntekter, og balkong-tillegg og OpenNet. Dette er spesifisert i note 2 til regnskapet. Inntektene for OpenNet-tillegget skal her match posten for "TV-anlegg/bredbånd". Det vil kun bli full match her fra neste års regnskap, siden posten for "TV-anlegg/bredbånd" for regnskapet 2022 gjelder både kabel-tv fra Telia og fibernett fra OpenNet for ulike deler av året.

SIKRING MOT MÅKER

Sommeren 2021 hadde vi aggressive måker i bakgården etter at måkeunger falt ut av redet sitt. Måkene hadde et rede på taket, over et takvindu i hjørnet over vaskeriet i 170 D/E. I mars 2022 fikk vi montert pigger der i regi av Anticimex.

Til tross for dette fikk vi aggressive måker i bakgården sommeren 2022 etter at måkeunger på nytt hadde falt ned fra et rede. Redet var på omtrent samme sted som forrige sommer,



men denne gangen oppi eller mellom piggene som Anticimex hadde montert! I august kom Anticimex tilbake og monterte flere pigger i fra litt ulike vinkler. Vi håper vi unngår nye aggressive måker i bakgården i 2023. Tiltaket kostet ca. 8 700 kr inkl. mva.

VASKEMASKIN / TØRKETROMLER

I 2022 var det også mye service på tørketromler og vaskemaskiner enn vanlig. Defekt pumpe ble skiftet ut for to tørketromler og en vaskemaskin.

Defekte vaskemaskiner / tørketromler tar mye tid for styret som må undersøke hva som er feil, ofte en brukerfeil som har medført at særlig vaskemaskiner har stoppet opp. Brukerfeil er typisk vasking av hårnåler eller annet lommerusk som gjør at utpumpingen stopper opp, eller at lo-filtrene på tørketrommel ikke er rengjort over tid.

STØY / NABOKLAGER

I 2022 har kun to leiligheter fått klage eller advarsel fra styret om støy som har plaget naboene. Vanligvis dreier det seg om oppussingstøy eller fest/musikkstøy. I de fleste tilfellene har det holdt med en henvendelse fra styret.

Det er generelt få problemer med støy i borettslaget og styret ønsker å jobbe for å holde det slik. Støy kan forplante seg på mange ulike måter og oppleves veldig forskjellig fra leilighet til leilighet. Derfor er det viktig at den som opplever støy tar det opp med naboen og eventuelt med styret, og ikke tenker at andre må være plaget også og håpe at noen andre tar det opp i stedet.

FLERE RØRTILTAK MM.

I november 2021 inngikk borettslaget en rammeavtale med Rørlegger Sentralen AS. I mars 2022 gjennomførte vi en VVS-inspeksjon sammen med Rørlegger Sentralen, før det var det også klart at flere tiltak måtte gjøres.

Tømming av lyskasser, sluk og sandfang (store kummer i bakgården) ble gjennomført i februar / mars 2022. Tiltaket kostet ca. 75 000 kr inkl. mva.

Stakeluker har blitt skiftet ut for alle nedløp, 23 stk. Stakeluker sitter på støpejernsrørene som er helt nederst på nedløpsrørene. Flere av nedløpene manglet lokk til stakelukene, eller hadde et slags midlertidig lokk fra tidligere problemer eller hadde lokk som ikke lett lar seg åpne lengre. Over tid fører dette til at nedløpene blir vanskelig å vedlikeholde og der det er åpent kan jord og steiner lett komme inn. For enkelte av nedløpene rant det vann opp av de ved regnvær, i stedet for at nedløpet førte vannet vekk og ut på offentlig avløp. Tiltaket kostet ca. 163 000 kr inkl. mva.

Etter å ha fått orden på kummer og nedløp, det på overflaten, ville styret også undersøke avløpsrørene under bakken. Det medførte full rørinspeksjon av alle avløp, med inngang fra de 23 nedløpene, spyling av nedløp/avløp der det var tett og ny rørinspeksjon der det hadde vært tett. Totalt ble regningen for dette ca. 90 600 kr inkl. mva. Det er fortsatt to taknedløp hvor spyling ikke var tilstrekkelig, hvor det skal forsøkes med en slamsugebil våren 2023.



I 2020 ble grunnvannspumpen / dreispumpen på fyrrommet i 170 A byttet ut. Rørlegger Sentralen anbefalte montering av en dreispumpe til som backup. Styret støttet dette, særlig fordi det de siste årene har kommet stadig mer synlig grunnvann inn på fyrrommet. Vannet ledes bort til en dreiskum hvor pumpene står. Ny Wilo dreispumpe, ny styringsenhet for begge dreispumpene, GSM sender for bedre overvåkning og varsling samt montering kom på ca. 67 000 kr inkl. mva.

Mot slutten av 2022 ble styret gjort oppmerksomme av en andelseier på en lekkasje knyttet til drikkefontenen utenfor vaskeriet i 170 C. Denne har egentlig ikke vært i bruk på mange år men hageslangen var koblet på samme røropplegg og det har vært flere problemer med dette. Hageslangen har hatt en frostsikker kran som egentlig ikke var særlig brukervennlig. Når man har prøvd å stenge vannet til hageslangen må man vri om med en plastnøkkel. Når man har stengt vannet vil kranen drenere seg selv, for å unngå frostproblemer, men en vanlig person opplever det som at kranen fortsatt drypper selv om man har prøvd å stenge vannet med det resultatet at man fortsetter å vri om og om igjen på kranen. Vi kunne heller ikke stenge vannet innendørs på vaskeriet i 170 C fordi det ville stenge vannet til brannslangen. Fjerning av drikkefontenen, bytte av kran og omgjøring av røropplegget på dette stedet kom på 17 000 kr inkl. mva.

I januar og mars 2023 ble det utført flere rørarbeider bestilt av styret som medførte stenging av vannet, både planlagt og uplanlagt(!). Utgangspunktet for dette var en lekkasje i en kjellerbod i 170 E. Lekkasjen var like før en stoppekran. Hvis lekkasjen hadde vært etter stoppekranen så kunne rørleggerne ha stengt vannet med stoppekranen i boden. I stedet måtte hovedstoppekranen på fyrrommet i 170 A brukes. Denne var svært rusten og trolig ikke brukt på mange ti-år. Styret bestemte seg for å skifte ut hovedstoppekranen der samt hovedstoppekranen på vaskeriet i Dynekilgata 19 B. I tillegg, når vannet først måtte stenges, ønsket styret å få fjernet en gammel tank i Dynekilgata 19 D.

Underveis med dette arbeidet, og en grunn til at det ble to flere vannavsteninger enn planlagt, var at for å få stengt vannet til en bygning, enten Trondheimsveien 170 eller Dynekilgata 19, så må begge hovedstoppekranene stenges. Det var naturlig å tenke at hver bygning hadde hver sin hovedstoppekran og at hovedstoppekranen gjaldt for kun det ene bygget. Dette er noe styret vil undersøke nærmere.

Bytte av hovedstoppekranene, utbedring av lekkasje, fjerning av gammel tank og asbestsanering i kjellerbod kom på ca. 70 000 kr inkl. mva. Det meste av dette kommer på neste års regnskap.

SIRKULASJONSPUMPE 19 D

I desember 2021 ble det en sirkulasjonspumpe på fyrrommet i Dynekilgata byttet ut. Det var mange i Dynekilgata 19 som klaget på dårlig temperatur på radiatorene og en del feilsøking var nødvendig før den defekte pumpen ble funnet. Fakturen for dette kom sent på våren 2022. Feilsøking, ny pumpe, montering ved elektriker og rørlegger kom på totalt ca. 106 604 kr inkl. mva.

PLEXIGLASS TIL PARTYPLASSEN

I oktober 2022 ble det montert nytt plexiglass på langsiden av partyplassen (baksiden) og på en kortsida av typen frosset lexan plexiglass, for skjerming mot vind. Tiltaket kostet ca.



65 500 kr inkl. mva. Borettslaget søkte og fikk tiltaket dekket av OBOS sitt miljøfond, som også dekker tiltak for oppgradering av uterom.

BALKONGTILLEGG

Etter innføringen av balkongtilleggene har styret justert tilleggene flere ganger. Utfordringen her er at balkongtilleggene er knyttet til egne lån og at lånene skal ikke betjenes av felleskostnadene. I praksis betales alle lån fra samme konto, styret må derfor følge med på renteutviklingen og øke eller redusere balkongtilleggene i takt med renteutviklingen.

En justering av balkongtilleggene vil likevel fort komme en stund etter rentøkningen og det er derfor ikke nok å øke balkongtilleggene til å matche lånekostnadene. Etterslepet fra for lave balkongtillegg, som har blitt dekket av felleskassen, må også dekkes inn. Når styret endrer balkongtilleggene legger vi opp til å dekke inn et etterslep i løpet av 12 måneder. Styret må derfor holde nøye orden på hvor store lånekostnaden har vært for hvert balkonglån og hvor høye balkongtilleggene har vært og om det har vært nok til å dekke balkonglånene.

Siden innføring av balkongtilleggene har de utviklet seg slik:

| Fra dato: | Balkongtillegg 1 | Balkongtillegg 2 |
|------------|------------------|------------------|
| 01.10.2021 | 106 kr | 605 kr |
| 01.04.2022 | 116 kr | 660 kr |
| 01.11.2022 | 138 kr | 784 kr |
| 01.01.2023 | 156 kr | 887 kr |

REKLAMASJONER ETTER BALKONGPROSJEKTET

Noen leiligheter har meldt om ulike problemer etter balkongprosjektet. Det har i hovedsak dreid seg om balkongdør som er skjev / vanskelig å lukke, om ulike lister som har løsnet. Borettslaget har også hatt problemer med at varmekablene i takrenner og nedløp ikke har funket alltid, enten som følge av defekt utstyr, feilmontering og også kutting av kabler fra rørlegger.

EIERSKIFTER

Nye andelseiere må ved salg/overtagelse av leilighet godkjennes av styret. I 2022 ble det gitt styregodkjenning av nye andelseiere 13 ganger.

Gjennomsnittlig botid blant andelseiere per mars 2022 var 7,02. Det er noen leiligheter som drar opp snittet kraftig pga. lang botid. Til sammenligning er medianen, den midterste verdien der utvalget er sortert i rekkefølge, for botiden på 4,34 år.

Styret mener at borettslaget er spesielt attraktivt for førstegangskjøpere av leilighet. Kanskje det er en trend at en senere ønsker en større leilighet, eller ikke trenger å bo så sentrumsnært etter etableringsfasen, som gjør at man selger leiligheten. At intensjonen med eierskapet blir kortere kan skape vedlikeholdsmessige utfordringer for et borettslag som ofte må tenke mye mer langsiktig i sine vedlikeholdsplaner.



| | Ant styregodkjenninger ved salg/overtagelse | Gj.snitt eierskap | Median botid |
|------|--|-------------------|--------------|
| 2022 | 13 | 7,02 år | 4,34 år |
| 2021 | 14 | 7,06 år | 4,36 år |
| 2020 | 12 | 6,94 år | 4,62 år |
| 2019 | 9 | 8,25 år | 4,76 år |
| 2018 | 17 | 7,41 år | 3,92 år |
| 2017 | 10 | 7,41 år | 3,79 år |
| 2016 | 19 | 6,75 år | 3,35 år |
| 2015 | 11 | 7,08 år | 3,67 år |
| 2014 | 20 | 6,59 år | |
| 2013 | 14 | 6,65 år | |
| 2012 | 14 | 7,03 år | |
| 2011 | 21 | 7,3 år | |



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 000 000 til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

For 2023 reduseres energikostnadene i budsjettet fra 850 000 kr til 750 000 kr. Det var mye usikkerhet ved inngang til 2022 om de høye strømprisene som vi opplevde allerede fra september 2021 ville fortsette ut 2022, om regjeringen ville videreføre den ekstraordinære strømstøtte og hvordan ny nettleiemodell ville påvirke borettslaget. Særlig var det frykt for at en ny nettleie modell basert på effekt ville slå veldig negativt ut på perioder med stort forbruk som borettslaget kan ha, hvor det kan være behov for mye strøm på samme tidspunkt. F.eks. skal alle leiligheter bli varmet opp ekstra samtidig når det er veldig kaldt. Et anslag for fjoråret viser en økning i nettleien som følge av ny effektmodell på ca 5.000 kr. Tallgrunnlaget er noe begrenset så det er en god del usikkerhet, men den nye nettleien har uansett ikke rammet borettslaget hardt. Utslaget er nok heller større for mindre leiligheter som viper på grensen mellom ulike terskelverdier for effekten.

I budsjettet for 2023 antar vi at strømprisene vil holde seg på samme høye nivå som i 2022 og at strømstøtten videreføres.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Trondhjemsveien 170 Borettslag.

Lån

Trondhjemsveien 170 Borettslag har lån i Obos banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Obos økte sitt forretningshonorar med 4,3% for 2023. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Trondhjemsveien 170

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Trondhjemsveien 170 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 årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
15 av 59 Innkallingen - Årsrapport med regnskap.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, 23. Mars 2023
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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.

| | Note | Regnskap | Regnskap | Budsjett | Budsjett |
|--|------|------------------|-------------------|------------------|------------------|
| | | 2022 | 2021 | 2022 | 2023 |
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 3 490 339 | 5 762 719 | 3 490 339 | 4 054 429 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 1 269 002 | -14 718 649 | 902 890 | 1 385 332 |
| Fradrag for gjennomført påkostn. | | | -9 888 363 | | |
| Fradrag for rehabilitering vedlikehold | | 0 | 14 413 093 | 0 | 0 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 15 | 0 | 49 348 058 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 15 | -704 392 | -41 426 520 | -781 000 | -541 000 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -520 | 0 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | 564 090 | -2 272 381 | 121 890 | 844 332 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 4 054 428 | 3 490 339 | 3 612 229 | 4 898 760 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | | | |
| Omløpsmidler | | 4 278 086 | 3 816 658 | | |
| Kortsiktig gjeld | | -223 658 | -326 319 | | |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 4 054 428 | 3 490 339 | | |



BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170 ORG.NR. 948 322 269, KUNDENR. 7

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2022 | Regnskap 2021 | Budsjett 2022 | Budsjett 2023 |
|------------------------------------|------|-------------------|--------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 5 935 059 | 5 683 530 | 5 605 000 | 6 621 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 5 935 059 | 5 683 530 | 5 605 000 | 6 621 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -38 775 | -43 710 | -43 710 | -33 840 |
| Styrehonorar | 4 | -230 000 | -220 000 | -230 000 | -240 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -29 063 | -7 590 | -6 000 | -7 000 |
| Andre honorarer | | -45 000 | -90 000 | -90 000 | 0 |
| Forretningsførerhonorar | | -163 440 | -159 450 | -163 000 | -170 304 |
| Konsulenthonorar | 6 | -2 970 | -2 484 | -15 000 | -15 000 |
| Kontingenter | | -19 400 | -19 400 | -19 400 | -19 400 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -872 995 | -16 866 232 | -1 000 000 | -1 000 000 |
| Forsikringer | | -357 691 | -329 439 | -345 000 | -392 645 |
| Kommunale avgifter | 8 | -552 288 | -529 599 | -544 000 | -659 255 |
| Energi/fyring | 9 | -678 838 | -746 357 | -850 000 | -750 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -313 363 | -386 285 | -385 000 | -235 224 |
| Andre driftskostnader | 10 | -542 631 | -489 924 | -448 000 | -420 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -3 846 453 | -19 890 470 | -4 139 110 | -3 942 668 |
| DRIFTSRESULTAT | | 2 088 606 | -14 206 940 | 1 465 890 | 2 678 332 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 26 674 | 4 046 | 20 000 | 10 000 |
| Finanskostnader | 12 | -846 278 | -515 755 | -583 000 | -1 303 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -819 604 | -511 709 | -563 000 | -1 293 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 1 269 002 | -14 718 649 | 902 890 | 1 385 332 |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 1 269 002 | 0 | | |



BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170
ORG.NR. 948 322 269, KUNDENR. 7

BALANSE

| | Note | 2022 | 2021 |
|---------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 12 229 663 | 12 229 663 |
| Tomt | | 135 318 | 135 318 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 104 512 | 0 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 12 469 493 | 12 364 981 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 5 363 | 105 179 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 981 953 | 1 286 896 |
| Driftskonto OBOS-banken II | | 6 731 | 14 999 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 3 284 040 | 2 409 583 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 4 278 086 | 3 816 658 |
| SUM EIENDELER | | 16 747 579 | 16 181 639 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 97 * 100 | | 9 700 | 9 700 |
| Udekket tap | 14 | -13 901 190 | -15 170 192 |
| SUM EGENKAPITAL | | -13 891 490 | -15 160 492 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 15 | 30 217 495 | 30 921 887 |
| Borettsinnskudd | 16 | 93 925 | 93 925 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 17 | 103 992 | 0 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 30 415 412 | 31 015 812 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 217 069 | 133 467 |
| Påløpte renter | | 6 589 | 3 220 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 189 632 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 223 658 | 326 319 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 16 747 579 | 16 181 639 |



10

Trondhjemsveien 170 Borettslag

| | | | |
|---------------|----|------------|------------|
| Pantstillelse | 18 | 33 723 607 | 33 723 607 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 20.03.2023

Styret i Borettslaget Trondhjemsveien 170

Jørgen Andersen/s/

Ida Småge Breidablikk/s/

Lillian Marie Tørlen/s/

Snorre Magnus

Lindholm-Thrana/s/

Guro Larssen/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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 KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 5 036 587 |
| Balkongtillegg 2 | 416 156 |
| Forretningslokale | 298 704 |
| OBOS Opennet | 137 214 |
| Balkongtillegg 1 | 46 398 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 5 935 059 |

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

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -38 775 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -38 775 |

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 2021/2022, og er på kr 230 000.

I tillegg har styret fått dekket styremiddag for kr 6 600, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 29 063.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -2 970 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -2 970 |

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -128 397 |
| Drift/vedlikehold VVS | -436 914 |
| Drift/vedlikehold elektro | -4 336 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -49 176 |
| Drift/vedlikehold fellesanlegg | -2 278 |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg | -227 427 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -8 365 |
| Egenandel forsikring | -3 000 |
| Kostnader dugnader | -13 102 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -872 995 |

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

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -338 172 |
| Renovasjonsavgift | -214 116 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -552 288 |

NOTE: 9

**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -208 743 |
| Strøm oljefyr el.bereder | -470 095 |
| SUM ENERGI / FYRING | -678 838 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -18 560 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -19 248 |
| Lyspærer og sikringer | -2 695 |
| Vaktmestertjenester | -247 916 |
| Renhold ved firmaer | -192 385 |
| Andre fremmede tjenester | -38 197 |
| Kontor- og datarekvisita | -5 163 |
| Trykksaker | -3 402 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -5 890 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -6 600 |
| Andre kontorkostnader | -96 |
| Porto | -20 |
| Bank- og kortgebyr | -2 460 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -542 631 |

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 1 697 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 24 977 |
| SUM FINANSINTEKTER | 26 674 |

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--|-----------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -544 401 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -25 656 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt | -228 756 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -32 330 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -1 540 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -13 595 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -846 278 |

**NOTE: 13****BYGNINGER**

| | |
|-----------------------------|-------------------|
| Kostpris/bokført verdi 1986 | 1 168 000 |
| Oppskrevet 1972 | 1 173 300 |
| Rehabilitering tilgang 2021 | 9 888 363 |
| SUM BYGNINGER | 12 229 663 |

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.226/bnr.9 M. flere

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

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 enkeltleiligheter 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**PANT- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,98 %. Løpetiden er 30 år.

| | |
|---------------------|-------------|
| Opprinnelig 2021 | -21 229 816 |
| Nedbetalt tidligere | 133 914 |
| Nedbetalt i år | 480 554 |
| | -20 615 348 |

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,98 %. Løpetiden er 30 år.

| | |
|---------------------|----------|
| Opprinnelig 2021 | -980 067 |
| Nedbetalt tidligere | 6 184 |
| Nedbetalt i år | 22 189 |
| | -951 694 |

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 3,98 %. Løpetiden er 30 år.

| | |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2021 | -8 908 296 |
| Nedbetalt tidligere | 56 194 |
| Nedbetalt i år | 201 649 |
| | -8 650 453 |

| | |
|------------------------------------|--------------------|
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -30 217 495 |
|------------------------------------|--------------------|

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

| | |
|----------------------------|----------------|
| Opprinnelig 1936 | -92 700 |
| Opprinnelig 2012 | -1 225 |
| SUM BORETTSINNSKUDD | -93 925 |

NOTE: 17**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Avsetning bomiljøtiltak | -103 992 |
| SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD | -103 992 |

NOTE: 18**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 93 925 |
| Pantelån | 30 217 495 |
| TOTALT | 30 311 420 |

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 12 229 663 |
| Tomt | 135 318 |
| TOTALT | 12 364 981 |



VIKTIG INFORMASJON FOR NYE ANDELSEIERE

BAD

Alle bad ble rehabilitert i regi av borettslaget i 1994/1995. Hvis ditt bad ikke har blitt rehabilitert etter dette, betyr det at badet ditt er modent for en ny rehabilitering. Det er per i dag ingen planer om renovering av badene i regi av borettslaget. Andelseierne er selv ansvarlig for dette.

Et bad som ikke er rehabilitert siden 1994 vil være over 29 år gammelt, godt over levetiden på et bad som normalt anslås til 10 år. Tiltak på badet vil kun være aktuelt fra borettslaget sin side hvis man f.eks. må rehabilitere innvendige soilrør etc. Dette ble gjort i 1994 og de vil holde i mange tiår til. Et bad kan fint være rehabilitert flere ganger før borettslaget må ta en ny runde med baderommene.

Nye eiere anbefales å lese prospektet nøye. Når megler/selger ikke skriver noe mer enn at badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 1994, betyr det at en ny rehabilitering kan være nødvendig. Vær også oppmerksom på uttrykk som "oppussing" eller "modernisert", dette betyr ofte at man bare har gjort en overflatisk oppgradering av badet, mens det fortsatt kan være behov for å skifte alle rør, sluk, membran, fliser og varmekabler.

ORIGINALE TREGULV / PELSILLE-ADVARSEL

Borettslaget har hatt enkelte saker hvor andelseier har problemer med pelsbiller. Felles for de fleste av disse sakene er at leiligheten har originale tregulv. Sprekkene i gulvet gir perfekte forhold for pelsbillene som kan gjemme seg i mørket, gjerne kombinert med litt høy fuktighet og dårlig ventilasjon. Under gulvet ble det originalt brukt ullpapp, noe pelsbillene kan bruke som næring. Pelsbillene kan overleve i mange år i det originale tregulvet med god tilgang på næring og et bra skjulested.

Ved oppussing foretrekker enkelte å fjerne parketten og bringe frem de originale tregulvene. Dette er en ekstremt dårlig ide med tanke på skadedyrhistorikken i borettslaget. Gjør man dette må man i det minste fjerne alt gammelt underlag, inkludert ullpappen og få dette byttet ut med moderne, støydempende parkettunderlag. I tillegg må alle sprekker i gulvet og langs veggene tettes igjen med hjelp av et profesjonelt firma.



ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Styret

Kontaktinformasjon til styret:

Epost: styret@trondhjemsveien170.no

Hjemmeside: <http://www.trondhjemsveien170.no>

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med firmaet Vaktmester Andersen AS, org.nr 948 322 269.

Avtalen med Vaktmester Andersen omfatter mange oppgaver som går på kontroll av uteområdene og bygningen, men ikke arbeid innvendig i de enkelte leilighetene.

Beboere som ønsker hjelp til private ting, kan gjøre egen avtale om dette direkte med vaktmesterfirmaet, tlf. 22 38 92 92, <https://www.vaktmesterandersen.no/>.

Rørlegger

Borettslaget har en rammeavtale med Rørlegger Sentralen AS. Rammeavtalen inkluderer døgnvakt i tilfelle lekkasjer. Beboeren kan ringe tlf. 23 03 54 00 og oppgi kundenummer 40314.

Gjennom rammeavtalen får beboeren også tilgang på 20 % rabatt på varer og rørleggertimer. Les mer om tjenestene deres på <https://rørlegger-sentralen.no>.

Renhold

Borettslaget har avtale med Rene Trapper AS om renhold av trappeoppganger/fellesarealer.

Parkering

Borettslaget deler hvert år ut et parkeringskort til beboerne som gir begrenset mulighet til parkering på følgende steder:

- Foran rosehagen, mellom porten mot Jørgen Løvlands gate og Trondheimsveien.
- Foran rørleggerbutikken i Dynekilgata på kveldstid.

Parkeringskortet følger leiligheten ved salg.

Styret kan gi tillatelse til å parkere i gårdsrommet for kortere tid. Det er tillatt å parkere inne i gården når veivesenet feier gatene i området.

Ellers finns det et par større parkeringsplasser hvor det er mulig å leie plass:

- Dynekilgata 15: Parkeringsplassen er rett på nedsiden av borettslaget, på plassen mellom Jørgen Løvlands gate og Dynekilgata 15. Kontaktinfo kan leses på <http://dynekilgata15.no>.
- Mailundveien 23: På den store parkeringsplassen innerst i Dynekilgata, nærmest Lilleborg helsehus. Drives av Europark, også kjent som Apcoa, og leier ut plassene nærmest helsehuset. Se beskrivelse av plassene på: <https://www.apcoa.no/finn-parkering/oslo/mailundveien-23/>
- Mailundveien 21: På samme område som over, men de innerste parkeringsplassene drives av Boligbygg. Kontaktinfo kan leses på: www.boligbygg.oslo.kommune.no/eiendom/parkeringsplasser/

Dyrehold

Borettslagets husordensregler regulerer dyrehold. Generelt sett er hundehold tillatt uten søknad, men det er flere begrensninger for hundeholdet i forhold til naboer og fellesområder. Det er båndtvang på borettslagets eiendom og det er ikke tillatt å lufte hunder i bakgården. Det henvises til husordensreglene for flere detaljerte og utdypende regler for både hunder og øvrige dyr.

Nøkler/skilt

Nøkler til oppgangen bestilles ved å kontakte styret. Enkelte andre nøkler og skilt kan bestilles selv. Se Boligguiden på websidene våre for detaljerte krav og bestillingsrutiner.

Vaskeri

Borettslaget har fire vaskerier med vaskemaskin, tørketrommel og tørkerom. Fellesvaskeriene ligger i Trondheimsveien 170 B og D og i Dynekilgata 19 B og D og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Alle vaskeriene er tilgjengelig for alle beboere.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer SP985864.1.4. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr og bygningsmessige innretninger i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



Brannsikkerhetsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Andelseierne har begrenset mulighet for å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre. Generelt er utleie tidsbegrenset og krever samtykke fra styret. Søknad kan sendes via Vibbo.no eller du kan kontakte OBOS for å få søknadsskjema for utleie/bruksoverlating.

Utdypende informasjon finnes på: <https://www.trondhjemsveien170.no/p/utleie.html>.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Trondhjemsveien 170 Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



Internett / TV

Borettslaget har en kollektiv avtale med OBOS OpenNet som gir alle en fiberinternett linje på 1000 / 1000 Mbps fra OBOS OpenNet.

De som ønsker det kan også for egen regning velge en TV-pakke med dekoder fra en av distributørene som er tilgjengelig fra OBOS OpenNet. Se valgmulighetene på <https://obosopennet.no/tv/>.



STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

- 2023 Bytte av hovedstoppekran på fyrrommet i 170 A og på vaskeriet i 19 B.
- 2022 Ny plexiglass, frosset lexan på partylassen.
- 2022 Ekstra Wilo grunnvannspumpe til fyrrommet i 170 A som backup. Montering av kombinert styringsenhet for begge grunnvannspumper samt GSM sender for varsling.
- 2022 Nye stakeluker på alle nedløpsrør. Inspeksjon og spyling av avløp- og nedløpsrør. Tømming av lyskasser, sluk, kummer og sandfang.
- 2022 Etablering av fiberinternettlinje direkte til alle leiligheter fra OBOS OpenNet.
- 2021 Ny sirkulasjonspumpe på sentralvarmerom i Dynekilgata 19 D.
- 2020-2021 Balkong- og fasadeprosjekt: Alle bruks- og brannbalkonger revet og fornyet. Etablering av nye bruksbalkonger. Nye balkongdører. Nye vinduer i alle balkongdøråpninger og tilhørende hjørne for hjørneleiligheter. Ny radiatorer der det kom ny balkongdøråpning. Alt beslag på tak. Nye takluker. Nye nedløpsrør. Nye varmekabler i takrenner og nedløpsrør. Maling av vinduer og inngangspartier. Fornyet murpussfelt mellom vinduer ut mot Dynekilgata. Utskifting av butikkvinduer og murpuss rundt butikken. Snudd sitteplasser i bakgården mot gressplenen.
- 2020 Byttet grunnvannspumpe, byttet til Wilo EMU KS 8ES, på fyrrommet i 170 A.
- 2020 Installert Dual XP magnetfilter på begge fyrrom.
- 2020 Ny lysarmatur med bevegelsesensor på fyrrommene, vaskeriene med tørkerom og miljøhuset. Ny styring av utelysene med astrour på hovedtale i stedet for lyssensor ute.
- 2020 EI-kontroll av fellesanlegg og næringslokale med bl.a. termografering av hovedtavler/sikringsskap. Enklere kontroll av leilighetens sikringsskap. Leilighetene må selv følge opp forskriftsmessige avvik og anbefales en grundigere el-kontroll av eget anlegg. Alle avvik på fellesanlegg er rettet samt enkelte avvik tilknyttet brannsikkerhet for leilighetens sikringsskap.
- 2019 Fjernet oljekjeler og oljetank.
- 2019 Ny hovedinntakssikring i 170 A.
- 2019 Oppgradering av den store sirkelen rundt det innerste treet i bakgården. Sirkelen er redusert, sandkassen er fjernet og erstattet av et nytt anlegg med beplanting og elvegrus i sirkelbuer.
- 2019 Erstattet tørketromlene i 19 B, 19 D og 170 D.



- 2018 Ekstra ekspansjonstank til sentralvarmerommet i 19 D.
- 2016 Installert bergvarmeanlegg: Boret 12 energibrønner, varmepumper på to fyrrom, 11 nye vannberedere. Tørkeromsavfuktere på alle tørkerom. Innregulering av radiatoroppstikk.
- 2015 Ny elektrokjele.
- 2014 Varmekabler i takrenner og nedløpsrør på innsiden av gården.
- 2014 Nye røykvarslere og pulverapparat i alle leiligheter.
- 2013 Brannetting av gjennomføringer.
- 2013 Ny sykkelbås. Sikring av alle sykkelbåser.
- 2013 Erstattet de tre gjenværende eldre tørketromlene i 170 B, 19 B og 19 D.
- 2012 Erstattet alle gamle vaskemaskiner med nye. Totalt åtte nye vaskemaskiner. Gammel tørketrommel erstattet i 170 D.
- 2012 Ny hekk i Dynekilgata.
- 2012 Rens av alle takrenner.
- 2011 Varmekabler i takrenner og nedløpsrør ut mot Trondheimsveien. Nytt fundament til lyskastere og stålgjerde rundt urtehage.
- 2010 Oppussing av vaktmesterleilighet.
- 2010 Nye eikelister samt sliping og lakkering av dørterskler for alle ytterdører. Ny kjellerdør i 170 D.
- 2008 - 2009 Opparbeidet uterommet: Fortau og gangvei er asfaltert, nye trær og bærbusker, urtebed, automatisk vanningsanlegg, helt giftfritt miljø, partyplass med grillplass, motorsykkelparkering, sykkelparkering og belysning.
- 2007 Startet arbeidet med fuktsikring av gården og drenering av utearealene. Sparetiltak gjennomført i fyrrommet.
- 2006 Ny oljetank. Opprustet kjeller inkl. brannsikring, vaskeriene og grunnmur.
- 2005 Callinganlegg med videotelefoner.
- 2004 Nye vaskerilåser. Nytt brannvernutstyr. Alle vinduene malt utvendig. Fasaderens hele gården.
- 2003 Nytt låssystem med internasjonal patent.
- 2002 Oppussing av oppganger.



- 2001 Nye inngangsdører til alle leilighetene. Nye dører inn til alle kjellere og loft.
- 1998 Opprusting av kabelanlegg med returforsterker.
- 1998 Miljøhus.
- 1994 - 1996 Nye tak på resten av gården. Nye vaskemaskiner. Rehabilitering av alle bad. (Skiftet alle sluk, vann- og avløpsrør til bad. Nytt gulv på badet med helsveiset membran, varmekabler, påstøp og fliser). Nytt røropplegg på rest kjøkken. Ny låsbar port mot Jørgen Løvlands gate. Ny varmekulvert for overføring av sentralvarme fra Trondheimsveien til Dynekilgata.
- 1993 Nytt tak - Trondheimsvn. 170C. Utskifting av røropplegg nesten alle kjøkken
- 1993 - 1994 Utskifting av oljefyr, installert elektrokjele.
- 1991 Utskifting av vinduer.
- 1990 - 1991 Opprusting av TV-anlegget (nye kabler).
- 1989 Omtrukket el-anlegget i alle leiligheter, gårdsanlegget og vaskeriet.
- 1987 Nye utgangsdører med porttelefon.



Vedlikeholdsplan

Oversikten nedenfor er ment å gi andelseierne innsikt i de største utfordringene som borettslaget kommer til å møte de kommende årene. Styret har gjort en grov inndeling av tiltakene. Noen av tiltakene kan være så store at de bør utredes grundig av styret før de behandles på generalforsamling, mens mange andre tiltak kan gjøres fortløpende av styret.

Med en bygning fra 1936 er det stadig behov for vedlikehold. Planlegging av vedlikehold er en av styrets viktigste oppgaver. Styret legger vekt på å prioriterer tiltakene opp mot forvaltningsmessige sunne prinsipper, som å vurdere driftskostnader, risiko for skader, ivaretagelse av bomiljøet og forvaltning av bygningsmassen på en slik mot at totalkostnadene blir minst mulig.

Faste planlagte tiltak

- 2024: Utskiftning av røykvarslere med 10-årsgaranti, installert i slutten av januar 2014.
- 2024: 5-års kontroll av brannslukkere. Installert i mai 2014, kontrollert i mai 2019.

Prioriterte tiltak, kort sikt

- Online booking av vaskeriene
- Utskiftning av vaskemaskiner
- Utskiftning av nøkkelsystem

Vedlikehold neste 2-3 år

Mange av tiltakene nevnt her har til felles at det gjelder områder hvor utstyret er preget av slitasje og bør erstattes på grunn av stort servicebehov. Det gir ofte et redusert tilbud til beboerne, redusert sikkerhet med defekte låser, lang ventetid på utbedring på f.eks. vaskeriene og gir også styret mye å følge opp. Det viktigste tiltakene her er:

- Vaskeriene: Husholdningsmaskinene kom i hovedsak rundt 2012 og 2013. Det er på tide på skifte de ut. Maskinene har passet bra med kapasitetsbehovet, men hatt litt mer service enn forventet pga hardhendt bruk. Det gir styret mye oppfølging og beboere må vente på service i underkant av et par uker når det er problemer. Industrimaskiner må vurderes.
- Trapp på fyrrommet: Trappen er smal, veldig bratt, og bredden på trappetrinnene er for smale og ellers i dårlig stand. Må byttes ut av HMS-hensyn.
- Lås/nøkkelsystem: Det er mye service på dagens slitte låser og nye nøkler koster veldig mye. Nøkkelsystemet er fra 2003 og en oppgradering kan også gi beboerne mange nye muligheter som bruk av brikker, midlertidige koder etc.
- Porttelefon: Videoapparatene var toppmoderne når de kom i 2005, men har gått ut av produksjon og er vanskelig å erstatte når noen har skadet de, typisk i forbindelse med oppussing i leiligheten. Anlegget har fungert for det meste veldig bra siden 2005, men en oppgradering av terminaler/enheter kan være nødvendig.



Tiltak på lengre sikt

Her kommer saker hvor vi ser at det er et behov for vedlikehold, men som ikke er like presserende å få gjennomført som annet vedlikehold.

- **Vinduer:** Under balkong- og fasadeprosjektet i 2021 ble vinduene malt. I tillegg måtte vinduer fjernes der det kom en ny balkongdøråpning. Alle vinduer i balkongdøråpningene ble derfor byttet ut, samt enkelte andre vinduer i hovedsak pga råteskader. Prosjektet viste at tilstanden var dårligere enn forventet og gjenværende vinduer bør vurderes å bli skiftet ut i stedet for å bli malt på nytt etter 3-5 år.
- **Radiatorer:** I balkong- og fasadeprosjektet i 2020/2021 ble det satt inn ny radiatorer i 48 leiligheter der det ble montert ny balkongdør. Øvrige radiatorer bør vurderes byttes også.
- **Oppgangene:** Oppussing av oppgangene har det kommet enkelte forslag om til styret, og styret har lenge sett behovet for det selv. Oppgangene ble pusset opp i 2002. De fremstår i dag som slitte og famlete. Det er behov for å male/sparkle veggene i lyse farger og bytte ut gulvet. Lysarmaturene i oppganger, kjeller og loft er også klar for utskifting og bør byttes ut med sensorstyrte LED lys.

Sikringsskap, postkasser, gulv kjeller og renovering av vaskeriene kan også passe å ta sammen med oppgangene.

Under tilsyn

- **Rør i kjelleren:** Vannrør til leilighetene ble skiftet ut i 1993/94, men vannrørene i kjelleren er sannsynligvis fra byggeåret og ser ut til å være i en svak tilstand. Kondensering på flere steder bidrar til svekkelsene. Kan være modent for utskifting, og vil bli vurdert etter hvert som tilstanden endrer seg.
- **Vanninntrengning:**
 - **Fyrrommet i 170 A:** Det er trolig grunnvann som pipler inn på laveste kjellernivå på fyrrommet. Vannet går rett i et sluk og videre rett til grunnvannskummen. Ekstra dreispumpe ble satt inn i 2022.
 - **Under vanning av ny gressplen utenfor 19 A / 19 B i 2021,** ble det observert en del vann i kjelleren. Fasade / grunnmur trolig mettet av vanningen som stod på i mange uker med spreder som traff veggen fra uvanlig vinkel. Vanning ble avsluttet. Avventer videre observasjoner.

Ikke prioritert

- **Bad:** Borettslaget rehabiliterte alle bad i 1994/1995. Dette inkluderte også soil-rørene, som har veldig lang levetid. Fra borettslaget sin side er det ikke aktuelt nå å gjøre noe med badene før soilrørene eventuelt må rehabiliteres. I mellomtiden kan andelseierne fint rehabilitere badene flere ganger selv. Se borettslagets infosider om oppussing av bad for mer info.

Styret
Brl. Trondhjemsveien 170
Februar 2023



FORDELING AV FELLESKOSTNADER

Felleskostnadene er den summen som andelseierne betaler hver måned til borettslaget og brukes til å dekke borettslagets utgifter. Felleskostnadene er fordelt på de ulike leilighetene etter fordelingsnøkkelen som ble fastsatt når borettslaget ble dannet.

Tabellen nedenfor viser fordelingen av felleskostnadene for alle leilighetene, per 1. januar 2023 (kostnad for OBOS OpenNet og balkongtillegg kommer i tillegg).

| Leil. | Felleskost. | Leil. | Felleskost. | Leil. | Felleskost. | Leil. | Felleskost. |
|-------|-------------|-------|-------------|-------|-------------|-------|-------------|
| 101 | 4689 | 209 | 4323 | 314 | 4725 | 419 | 5509 |
| 102 | 4516 | 210 | 4040 | 315 | 5509 | 420 | 3775 |
| 103 | 4516 | 211 | 5148 | 316 | 4718 | 501 | 4725 |
| 104 | 4516 | 212 | 5025 | 317 | 5509 | 502 | 4689 |
| 105 | 4516 | 213 | 3569 | 318 | 4718 | 503 | 4689 |
| 106 | 4516 | 214 | 4725 | 319 | 5509 | 504 | 4689 |
| 107 | 4516 | 215 | 5509 | 320 | 3775 | 505 | 4689 |
| 108 | 4516 | 216 | 4718 | 401 | 4725 | 506 | 4689 |
| 112 | 4806 | 217 | 5509 | 402 | 4689 | 507 | 4689 |
| 113 | 3423 | 218 | 4718 | 403 | 4689 | 508 | 4689 |
| 114 | 4619 | 219 | 5509 | 404 | 4689 | 509 | 4428 |
| 115 | 5296 | 220 | 3775 | 405 | 4689 | 510 | 4198 |
| 116 | 4718 | 301 | 4725 | 406 | 4689 | 511 | 5239 |
| 117 | 4725 | 302 | 4689 | 407 | 4689 | 512 | 5025 |
| 118 | 4605 | 303 | 4689 | 408 | 4689 | 513 | 3569 |
| 119 | 4660 | 304 | 4689 | 409 | 4428 | 514 | 4725 |
| 120 | 3569 | 305 | 4689 | 410 | 4198 | 515 | 5509 |
| 201 | 4725 | 306 | 4689 | 411 | 5239 | 516 | 4718 |
| 202 | 4689 | 307 | 4689 | 412 | 5025 | 517 | 5509 |
| 203 | 4689 | 308 | 4689 | 413 | 3569 | 518 | 4718 |
| 204 | 4689 | 309 | 4428 | 414 | 4725 | 519 | 5509 |
| 205 | 4689 | 310 | 4198 | 415 | 5509 | 520 | 3775 |
| 206 | 4689 | 311 | 5239 | 416 | 4718 | | |
| 207 | 4689 | 312 | 5025 | 417 | 5509 | | |
| 208 | 4689 | 313 | 3569 | 418 | 4718 | | |

Sum felleskostnader for alle leiligheter per måned: kr 454 248

Fordelingsnøkkelen, andel av felleskostnadene, for den enkelte leilighet fremkommer ved å ta felleskostnaden for leiligheten og dele på summen for alle leilighetene.

Felleskostnadene varierer i hovedsak etter antall rom og størrelse på leilighetene, f.eks. har 3-roms leilighetene høyere felleskostnader enn 2-roms leilighetene, og 2-roms leilighetene har høyere felleskostnader enn 1-roms leilighetene.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 9.05.23 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 12.05.23

Selskapsnummer: 7 **Selskapsnavn:** Trondhjemsveien 170 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

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

| |
|--|
| <p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Jørgen Andersen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Kim Motoyoshi Kalland og Arne Haaland er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 240 000,-

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

Lillian Tørlen

Samuel Skretteberg

Snorre Lindholm-Thrana

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Guro Larssen

Ingebjørg Aas

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Ida Småge Breidablikk

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Jørgen Andersen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Ida Småge Breidablikk

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 8 Valgkomité

Valgkomité (kun 1 skal velges)

Ida Småge Breidablikk

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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