



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 989 481 347  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TRONDHEIMSVEIEN 35 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: Dronning Eufemias gate 16  
0191 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

### 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: Svetlana Brenne  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

### Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

*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, 04.08.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 718 205	3 131 090
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 718 205</b>	<b>3 131 090</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	66 060
Annen driftskostnad		1 668 007	554 009
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 736 467</b>	<b>620 069</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-18 262</b>	<b>2 511 021</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 536	267
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 536</b>	<b>267</b>
Annen finanskostnad		189 001	253 661
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>189 001</b>	<b>253 661</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-182 465</b>	<b>-253 394</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-200 727</b>	<b>2 257 627</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-200 727</b>	<b>2 257 627</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-200 727</b>	<b>2 257 627</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-200 727</b>	<b>2 257 627</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-200 727	2 257 627
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-200 727</b>	<b>2 257 627</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		39 007 000	39 007 000
Sum varige driftsmidler		39 007 000	39 007 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		39 007 000	39 007 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			32 666
Andre fordringer		12 398	8 483
Sum fordringer		12 398	41 149
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		236 915	222 481
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		236 915	222 481
Sum omløpsmidler		249 313	263 630
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>39 256 313</b>	<b>39 270 630</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		115 000	115 000
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>115 000</b>	<b>115 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		16 883 953	17 084 680
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>16 883 953</b>	<b>17 084 680</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>16 998 953</b>	<b>17 199 680</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		10 591 486	10 400 427
Øvrig langsiktig gjeld		11 585 000	11 585 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>22 176 486</b>	<b>21 985 427</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>22 176 486</b>	<b>21 985 427</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		39 792	42 140
Leverandørgjeld		18 822	25 873
Annen kortsiktig gjeld		22 260	17 510
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>80 874</b>	<b>85 523</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>22 257 360</b>	<b>22 070 950</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>39 256 313</b>	<b>39 270 630</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 305700

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 989 481 347  
Organisasjonsform: Borettslag  
Foretaksnavn: TRONDHEIMSVEIEN 35 BORETTSLAG  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

**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: Svetlana Brenne  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.04.2022

**Grunnlag for avgivelse**

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

*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, 01.06.2022



Organisasjonsnr: 989 481 347  
TRONDHEIMSVEIEN 35 BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 718 205	3 131 090
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 718 205</b>	<b>3 131 090</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	66 060
Annen driftskostnad		1 668 007	554 009
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 736 467</b>	<b>620 069</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-18 262</b>	<b>2 511 021</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		6 536	267
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>6 536</b>	<b>267</b>
Annen finanskostnad		189 001	253 661
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>189 001</b>	<b>253 661</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-182 465</b>	<b>-253 394</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-200 727</b>	<b>2 257 627</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-200 727</b>	<b>2 257 627</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-200 727</b>	<b>2 257 627</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-200 727</b>	<b>2 257 627</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-200 727	2 257 627
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-200 727</b>	<b>2 257 627</b>



Organisasjonsnr: 989 481 347  
TRONDHEIMSVEIEN 35 BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<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		39 007 000	39 007 000
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		39 007 000	39 007 000
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer			
Andre fordringer		12 398	8 483
Sum fordringer		12 398	41 149
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		236 915	222 481
Sum omløpsmidler		249 313	263 630
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>39 256 313</b>	<b>39 270 630</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		115 000	115 000
Sum innskutt egenkapital		115 000	115 000
<b>Opptjent egenkapital</b>			



Annen egenkapital	16 883 953	17 084 680
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>16 883 953</b>	<b>17 084 680</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>16 998 953</b>	<b>17 199 680</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	10 591 486	10 400 427
Øvrig langsiktig gjeld	11 585 000	11 585 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>22 176 486</b>	<b>21 985 427</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>22 176 486</b>	<b>21 985 427</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	39 792	42 140
Leverandørgjeld	18 822	25 873
Annen kortsiktig gjeld	22 260	17 510
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>80 874</b>	<b>85 523</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>22 257 360</b>	<b>22 070 950</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>39 256 313</b>	<b>39 270 630</b>



Organisasjonsnr: 989 481 347  
TRONDHEIMSVEIEN 35 BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

## Note

### Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

## Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

## Note

### Antall aksjer og aksjeeiere

## Note

### Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

### Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

## Note

5

### Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:





## Årsmøte 2022

5972 Trondheimsveien 35 Borettslag





## Til andelseierne i Trondheimsveien 35 Borettslag

**Velkommen til generalforsamling, onsdag 6. april 2022 kl. 18:00 i Thorvald Meyers gate 51, 0555 OSLO (kontorlokalene til Subjekt AS).**

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2021. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Trondheimsveien 35 Borettslag det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

**Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.**



## Innkalling til generalforsamling

---

**Ordinær generalforsamling i Trondheimsveien 35 Borettslag  
avholdes onsdag 6. april 2022 kl. 18:00 i Thorvald Meyers gate 51, 0555 OSLO  
(kontorlokalene til Subjekt AS).**

---

Til behandling foreligger:

### 1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

### 2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2021

- A) Årsrapport og regnskap for 2021
- B) Styret foreslår dekking av årets resultat ved overføring fra egenkapital

### 3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

### 4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Fasaderehabilitering 2022
- B) Bytte forretningsfører  
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

### 5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 1 år
- B) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 2 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 17.03.2022  
Styret i Trondheimsveien 35 Borettslag

Mats Flåten/s/      Hans Fredrik Løvold/s/      Oddvar Wæhre/s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på [Vibbo.no](http://Vibbo.no)



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Mats Flåten	Trondheimsveien 35 C
Styremedlem	Hans Fredrik Løvold	Trondheimsveien 35 C
Styremedlem	Oddvar Wæhre	Trondheimsveien 35 C
Varamedlem	Lill June Kristoffersen	Trondheimsveien 35 C
Varamedlem	Aleksandra Guedes Stenkjær	Bøkkerveien 12 A

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og ingen kvinner.

### Generelle opplysninger om Trondheimsveien 35 Borettslag

Borettslaget består av 23 andelsleiligheter.

Trondheimsveien 35 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 989481347, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Trondheimsveien 35 A-B-C

Gårds- og bruksnummer:

229 171

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.

Trondheimsveien 35 Borettslag har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PWC.



## Styrets arbeid

### Mars 2021

- Borettslaget måtte klare seg uten vann i litt over et døgn da TT-Teknikk AS fornyet avløpsrørene våre.

### April 2021

- Generalforsamling 2021 ble på grunn av corona-situasjonen avholdt digitalt 15. april 2021. Det var et «oppmøte» på 13 av 23 andelseiere. Det ble blant annet vedtatt å akseptere tilbud fra Malerhuset AS om rehabilitering av frontfasade og ytre bakgård til en totalpris på kr 985 750,- inkludert mva. Arbeidet ble vedtatt finansiert med lån på kr 1 000 000 fra OBOS-banken. For å dekke den ekstra månedlige kostnaden til borettslaget med å betjene lånet ble det vedtatt å øke felleskostnadene med 6,6%.
- På grunn av corona-situasjonen ble vårdugnaden, som i 2020, også i 2021 gjennomført litt annerledes. En arbeidsliste ble laget og de som kunne og ville bidra gjorde bakgården klar for vår- og sommersesongen. Vi fikk gjort det meste på arbeidslisten bortsett fra å vaske og beise plattingen i bakgården.

### Juni 2021

- Plattingen i bakgården ble vasket og beiset av firmaet Oslo Fasade AS. De vasket og beiset også benkene og bordene. Jobben kostet totalt kr 18 750,- inkludert mva.

### Juli 2021

- Etter rådføring med OBOS Prosjekt bestemte styret at grundig utredning og reparering av taket på oppgang B var viktigere å få utført i år enn rehabilitering av frontfasaden. Ny plan ble derfor å rehabilitere ytre fasade og utrede og reparere tak på oppgang B.

### September 2021

- Borettslaget fikk nabovarsel fra Oslo kommune om at de planla å erstatte parkeringsplassene rett utenfor inngangen vår med fortau. Borettslaget klaget på dette, men klagen førte ikke frem.
- Årlig kontroll av brannalarmanlegget ble utført 17. september av Firesafe Tech. Det ble ikke funnet avvik på hverken brannalarmanlegg eller nødllys.

### Oktober 2021

- Stillaser ble montert og arbeidet med å rehabilitere fasade i ytre bakgård og tak på oppgang B ble iverksatt.

### November 2021

- Styremøte ble avholdt 07. november. Budsjettforslag for forretningsfører ble behandlet og vedtatt.

### Desember 2021

- PowerClean rensset/reparerte/skiftet ut kjøkkenvifter i flere leiligheter i borettslaget.
- Arbeidet med å rehabilitere fasade i ytre bakgård og reparere tak på oppgang B ble avsluttet. Alt arbeidet ble utført innenfor budsjett.



## Januar 2022

- Mistanke om utettheter i ventilasjonssjakt i oppgang C førte til at Kadri Entreprenør AS måtte utrede og utbedre dette. Det ble vurdert at utetthetene kunne utgjøre en fare for brannsikkerhet og at dette arbeidet ikke kunne vente. Arbeidet krevde både åpning av ventilasjonssjakt fra innsiden i en av loftsleiligheten i oppgang C, og utvendig arbeid på ventilasjonsuttak fra tak, med behov for oppsett av stillas. Den totale kostnaden for dette arbeidet kom på ca kr 170 000,- inkludert mva. Det er opprettet forsikringssak, og styret håper å få dekket kostnadene fra forsikringsselskapet, men saken er per 17. mars ennå ikke ferdig behandlet.
- Vår låsesmed, R. Bergersen Sikkerhet & Design AS, skiftet lås og sylinder på inngangsporten vår, etter klager fra avisbud om at låsen begynte å bli slitt og dårlig.
- Borettslaget reforhandlet avtalen om fibernett med Homenet AS. Ny avtale ble inngått, hastigheten i den kollektive avtalen ble oppgradert fra 100/100 Mbps med månedspris 329,- til 1000/1000 Mbps og månedspris 337,-.

## Mars 2022

- På grunn av det uforutsette vedlikeholdsarbeidet som ble utført på ventilasjonssjakt og ventilasjonsanlegg av Kadri Entreprenør AS fikk borettslaget en stor uforutsett kostnad på ca kr 170 000,- inkludert mva. Det er opprettet forsikringssak, som per 17. mars ikke er ferdig behandlet, og borettslaget har derfor måttet legge ut for hele kostnaden. Dette førte til uforsvarlig dårlig likviditet. For å sikre borettslagets likviditet og betalingsevne ble det etter rådføring med OBOS Bank opprettet en kassakreditt med ramme på kr 200 000. Dette er ment å være en midlertidig løsning frem til borettslaget igjen har en forsvarlig buffer på vår driftskonto.
- Styremøte ble avholdt 17. mars der regnskapet for 2021 ble godkjent og forberedelser til generalforsamling 2022 ble gjort.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

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 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 1 218 205.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 1 736 467.

Dette er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak større vedlikehold med Malerhuset AS.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 200 727 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 168 439 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Trondheimsveien 35 Borettslag.

### Lån

Trondheimsveien 35 Borettslag har lån i OBOS banken. To lån med flytende rente, hhv. 296 og 96 terminer. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 6,6 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2022.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Trondheimsveien 35 Borettslag

## *Uavhengig revisors beretning*

---

### *Konklusjon*

Vi har revidert Trondheimsveien 35 Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2021, 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 2021, 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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  
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap*



Uavhengig revisors beretning - Trondheimsveien 35 Borettslag

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 avvirket.

---

*Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgjøre 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 som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

Oslo, 22. mars 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## TRONDHEIMSVEIEN 35 BORETTSLAG ORG.NR. 989 481 347, KUNDENR. 5972

### 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.

DISPONIBLE MIDLER					
	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>178 107</b>	<b>90 236</b>	<b>178 107</b>	<b>168 439</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-200 727	2 257 627	388 640	402 040
Tillegg for nye langsiktige lån	15	1 572 816	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-881 757	-303 892	-309 000	-327 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	14	-500 000	-1 865 865	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-9 668</b>	<b>87 870</b>	<b>79 640</b>	<b>75 040</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>168 439</b>	<b>178 107</b>	<b>257 747</b>	<b>243 479</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		249 313	263 630		
Kortsiktig gjeld		-80 874	-85 523		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>168 439</b>	<b>178 107</b>		



## TRONDHEIMSVEIEN 35 BORETTSLAG ORG.NR. 989 481 347, KUNDENR. 5972

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader		473 821	544 797	489 348	464 136
Innkrevde felleskostnader	2	744 384	719 388	744 652	786 864
Andre inntekter		0	1 040	1 000	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>1 218 205</b>	<b>1 265 225</b>	<b>1 235 000</b>	<b>1 251 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-8 460	-6 060	-8 460	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-5 295	-4 938	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-84 350	-82 013	-84 000	-88 000
Konsulenthonorar	6	-42 652	-1 260	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	7	-1 134 014	-106 291	-110 000	-114 000
Forsikringer		-74 061	-72 084	-78 000	-78 000
Kommunale avgifter	8	-120 853	-119 349	-120 000	-124 000
Energi/fyring		-16 622	-3 573	-7 000	-15 000
TV-anlegg/bredbånd		-95 112	-95 148	-96 000	-96 000
Andre driftskostnader	9	-95 048	-69 352	-76 900	-84 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 736 467</b>	<b>-620 069</b>	<b>-654 360</b>	<b>-681 960</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>		<b>-518 262</b>	<b>645 156</b>	<b>580 640</b>	<b>569 040</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		500 000	1 865 865	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-18 262</b>	<b>2 511 021</b>	<b>580 640</b>	<b>569 040</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	6 536	267	0	0
Finanskostnader	11	-189 001	-253 661	-192 000	-167 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-182 465</b>	<b>-253 394</b>	<b>-192 000</b>	<b>-167 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-200 727</b>	<b>2 257 627</b>	<b>388 640</b>	<b>402 040</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital		0	2 257 627		
Fra annen egenkapital		-200 727	0		



## BALANSE

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	39 007 000	39 007 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>39 007 000</b>	<b>39 007 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		0	32 666
Forskuddsbetalte kostnader		12 007	7 941
Andre kortsiktige fordringer	13	391	542
Driftskonto OBOS-banken		217 739	203 347
Sparekonto OBOS-banken		19 176	19 134
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>249 313</b>	<b>263 630</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>39 256 313</b>	<b>39 270 630</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 23 * 5000		115 000	115 000
Annen egenkapital	14	16 883 953	17 084 680
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>16 998 953</b>	<b>17 199 680</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 591 486	10 400 427
Borettsinnskudd	16	11 585 000	11 585 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>22 176 486</b>	<b>21 985 427</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		18 698	17 510
Leverandørgjeld		18 822	25 873
Påløpte renter		15 545	16 337
Påløpte avdrag		24 247	25 803
Annen kortsiktig gjeld	17	3 562	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>80 874</b>	<b>85 523</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>39 256 313</b>	<b>39 270 630</b>
Pantstillelse	18	40 492 000	37 517 000
Garantiansvar			



Oslo, 17.03.2022  
Styret i Trondheimsveien 35 Borettslag

Mats Flåten/s/

Hans Fredrik Løvold/s/

Oddvar Wæhre/s/

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

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

**INNETKTER**

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.

**FORDRINGER**

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseierne side inntektsføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital Fra IN, under noten for annen egenkapital.

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

Felleskostnader	649 632
Fibernet	94 752
Kapitalkostnader på IN-lån	473 972
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-151
Overført til kapitalkostnader	-473 821
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>744 384</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 60 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 5 295.

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

OBOS Prosjekt AS	-39 820
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 832
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-42 652</b>

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

MALERHUSET AS - Malerarbeid	-941 563
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-941 563</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-90 631
Drift/vedlikehold VVS	-57 061
Drift/vedlikehold elektro	-12 817
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 577
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-17 985
Kostnader dugnader	-380
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 134 014</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-61 205
Renovasjonsavgift	-59 649
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-120 853</b>

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

Diverse leiekostnader/leasing	-28 135
Lyspærer og sikringer	-313
Vaktmestertjenester	-29 018
Renhold ved firmaer	-19 195
Andre fremmede tjenester	-12 346
Kontor- og datarekvisita	-131
Trykksaker	-456
Andre kontorkostnader	-576
Porto	-753
Kontingenter	-1 490
Bank- og kortgebyr	-2 636
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-95 048</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	42
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	25
Kundeutbytte fra Gjensidige	6 469
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>6 536</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-172 972
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-9 088
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-6 941
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-189 001</b>

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

Kostpris/Bokført verdi 2006	39 007 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>39 007 000</b>

Tomten ble kjøpt i 2005

Gnr.229/bnr.171

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

**NOTE: 13****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto	391
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>391</b>

**NOTE: 14****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	3 201 048
Egenkapital fra IN tidligere år	15 952 865
Egenkapital fra IN 2021	500 000
Reduksjon EK fra IN	-2 769 960
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>16 883 953</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

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

OBOS-banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,00 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2018	-600 000
Nedbetalt tidligere	27 184
Nedbetalt i år	572 816

0

OBOS-BANKEN AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,00 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2021	-1 572 816
Nedbetalt i år	8 092

-1 564 724

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 2,00 %. Løpetiden er 38 år.

Opprinnelig 2008	-27 247 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 526 524
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	300 849
Nedbetalt tidligere, IN	15 952 865
Nedbetalt i år, IN	500 000

-9 026 762

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-10 591 486**

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

Opprinnelig 2006	-11 585 000
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-11 585 000</b>

**NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-3 562
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-3 562</b>

**NOTE: 18****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	11 585 000
Pantelån	10 591 486
Påløpte avdrag	24 247
Beregnete IN-forpliktelser	13 682 905
<b>TOTALT</b>	<b>35 883 638</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	39 007 000
<b>TOTALT</b>	<b>39 007 000</b>



## INNKOMNE FORSLAG

Det har ikke kommet inn noen forslag fra andelseiere eller beboere.

Styret har forberedt to forslag, A) Fasaderehabilitering 2022 og B) Bytte forretningsfører.

### A) Fasaderehabilitering 2022

På årets generalforsamling vil styret foreslå å akseptere tilbud fra Malerhuset AS (tilbud i e-post 17. mars vedlagt, vedlegg 1) om fasaderehabilitering av frontfasade, altså mot Trondheimsveien.

Tilbudet inkluderer rehabilitering av:

- frontfasade (kr 575 000 eks mva)
- deler av bakgårdsfasade som gjenstår fra 2021 (kr 62 200 eks mva)
- gavlvegger gatefasader (kr 78 000 eks mva)

Estimert totalpris for arbeidet er kr 894 000 inkludert mva.

Styret foreslår å finansiere arbeidet med lån fra OBOS-banken på kr 1 000 000. Med rente på 2,25% (per 17. mars) og nedbetalingstid på 25 år medfører dette en månedskostnad på kr 4 362,- for borettslaget.

For å dekke denne månedskostnaden foreslår styret å øke felleskostnadene med 7,5% f.o.m. lånet utbetales.

**Forslag til vedtak:** Akseptere tilbud fra Malerhuset AS om fasaderehabilitering. Arbeidet finansieres med lån fra OBOS-banken på kr 1 000 000.

### B) Bytte forretningsfører

Styret foreslår å akseptere tilbud om forretningsførsel fra Solibo (se vedlegg 2). Dette vil spare borettslaget for kr 24 000 per år, og vi har også forhåpning om å få bedre forretningsførertjenester fra Solibo enn vi har fått fra OBOS.

**Forslag til vedtak:** Akseptere tilbud om forretningsførsel fra Solibo.



**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styreleder for 2 år foreslås:**

Oddvar Wæhre Trondheimsveien 35C, 0560 OSLO

**B. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:**

Mats Flåten Trondheimsveien 35C, 0560 OSLO

**C. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Ole Øystein Holten Trondheimsveien 35C, 0560 OSLO

Aleksandra Guedes Stenkjær Bøkkerveien 12A, 0579 OSLO

**D. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

1. Hans Fredrik Løvold Trondheimsveien 35C, 0560 OSLO

2. Lill June Kristoffersen Trondheimsveien 35C, 0560 OSLO

I valgkomiteen for Trondheimsveien 35 Borettslag



## Annen informasjon om borettslaget

### 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.

### Renhold

Borettslaget har avtale med Gamle Oslo Servisentral AS om renhold av fellesarealene.

### Nøkler/skilt

Nøkler kan bestilles hos styret. Postkasseskilt kan bestilles hos [posten.no](https://posten.no).

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige med polisenummer 89194251. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer 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](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr 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.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 1. juni og 1. desember på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS



minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier. Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

#### **Garantert betaling av felleskostnader**

Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

#### **Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

#### **Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Trondheimsveien 35 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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

#### **Internett/TV**

HomeNet AS er borettslagets leverandør [www.homenet.no](http://www.homenet.no) tlf: 38 99 01 00



5972 Trondheimsveien 35 Borettslag

## REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.  
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut :

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....  
(Eierens underskrift)

.....  
(Dato)



## Vedlegg 1

### Trondheimsveien 35 Borettslag

---

**Fra:** MALERHUSET AS <post@malerhuset.no>  
**Sendt:** torsdag 17. mars 2022 10:37  
**Til:** Trondheimsveien 35 Borettslag  
**Emne:** Pris utbedring av skade i bakgård + gavler gatefasade

Hei Mats!

#### Bakgård:

Grunning og nytt puss samt malerarbeider kommer på kr. 32000,- eks mva.

Leie av lift inklusiv transport kommer på cirka 18000,- til 22000,- eks mva da de må leveres og hentes 2 ganger.

#### Gavler gatefasader:

Eventuelle pussreparasjoner må utføres på timer + materialer.

Vaske og 2 strøk maling på gavler kommer på kr. 30000,- mva.

Montering av stillaser / lift kommer på 48000,- eks mva.

Det er i tillegg utført arbeider som ikke er fakturert på blikkenslagerarbeider (fjerning netting på rister på taket) og murarbeider (hugging av løs puss i bakgård) på kr. 8200,- eks mva.

Pristilbudet på gatefasaden er samme, egentlig burde denne ha blitt 5-10% dyrere som følge av prisendringer i markedet 😊

Håper dette var tilstrekkelig prisinformasjon ellers er det bare å ta kontakt med meg 👍

Med vennlig hilsen  
Malerhuset AS

Niels Rafn Christensen  
Malermester / daglig leder  
[niels@malerhuset.no](mailto:niels@malerhuset.no)  
Mobil +4799512122

Malerhuset As  
Kristoffer Robinsvei 13  
0976 Oslo

Postadresse:  
Malerhuset As  
Postboks 1054  
1442 Drøbak



## Vedlegg 1



Prosjekt: Prosjekt MH-2232

Oppdragsgiver: Sameiet Trondheimsveien 35 Oslo

Post	Spesifikasjon	Enhet	Mengde	Pris	Total
<b>Alternativ 2 - Gatefasade - Bruttoareal cirka 250m2</b>					
<b>Anbefales</b>					
1	Kjemisk malingsfjerning av alle omramninger og trekninger, ikke toppgesimsen under takrennen. Reparasjon av alle omramninger og trekninger samt påføring av finpuss for å få en homogen / ensartet utseende.	rs	1	230000	230000
2	Fjerning av all puss på gule flater inntil teglsteinen, slette flater og kvadderpuss (pussen mellom bakkeplan og opp til første trekning og vinduer) og nytt 3 sjikts puss med en egnet mørtel av god kvalitet tilpasset gården. Eventuell etterspekk mellom teglstein og utskifting av teglstein må vurderes når gammel puss er fjernet og er ikke medregnet i prisen.	rs	1	170000	170000
3	Tildekking av alle vinduer før mur og pussreparasjoner	rs	1	5000	5000
4	Eventuelle gipsarbeider kan utføres på timearbeider.	stk	1	800	
5	Malerbehandling av fasadene, all nytt puss grunnes og fasadene males 2 strøk med en egnet fasademaling av god kvalitet, typisk med en maling fra STO. Males i 2 farger. Forbehold om at fasadene kan overmales uten andre forarbeider enn mur og pussarbeider som beskrevet over.	rs	1	60000	60000
6	Vinduer males 2 strøk i lukket stilling med en akrylbasert dør og vindusmaling fra Nordsjø. Samme farge som nåværende eller med en farge som dekker med 2 strøk.	rs	1	20000	20000
7	Administrasjon, montering av stillaser, leie av brakke med toalett og container etc. Medtatt 2 måneders leie. Leie etter 60 dager.	rs	1	90000	<u>90000</u>
	Eventuell gateleie kommer som tillegg.	stk	1	400	
<b>Sum inkl arbeider og innkjøp av materialer, eks mva</b>					<b><u>575000</u></b>

# TILBUD FORRETNINGSFØRSEL

Trondheimsveien 35 Borettslag

Oslo, 15.03.2022

2

Lykke kan ikke kjøpe  
(Fritid kan)





## Vår visjon

---

### Solibo skal forenkle styrets hverdag og øke boligselskapets verdier

Styrevervet kommer på toppen av en fulltidsjobb, forpliktelser i familien og andre interesser. Det er begrenset hvor mye tid man kan avse til å jobbe med styrearbeidet. Resultatet er at det er vanskelig å finne tid til de større oppgavene, selv om disse ofte er blant de viktigste. For å få døgnet til å strekke til er styret mer eller mindre avhengige av gode samarbeidspartnere.

| SOLIBO GJØR JOBBEN, SÅ DU KAN VÆRE MED FAMILIEN

## Om Solibo



### Solibo er dyktigst i Norge på forvaltning av borettslag og sameier

Vi har et langsiktig perspektiv, med en målsetning om å være den utvilsomt foretrukne samarbeidspartneren for alle borettslag og sameier.

Vi bygger derfor systematisk selskapskultur, kunnskap og systemer for å realisere denne målsetningen. Fremfor noe annet skal vi være en kompetansebedrift.

- **Magnus Babsvik, daglig leder**

# Våre verdier



## Handlekraftig

Som selskap kjennetegnes vi som handlekraftige. Vi kan håndtere alle utfordringer våre kunder kommer med. Alle.



## Kundeorientert

Vi skal være best på kundeservice. Vi har kun fornøyde kunder og har aldri mistet en kunde.



## Utviklende

Vi utvikler oss kontinuerlig og hele tiden på utkikk etter bedre løsninger og nye tjenester som forenkler hverdagen til våre kunder ytterligere.

# Forretningsførrel inneholder

## Markedets beste styreportal

Styreportalen tilpasses den enkelte kunde.

Med styreportalen følger det en hjemmeside, som gir god funksjonalitet for kommunikasjon mellom styret og eiere/beboere.

Andre funksjoner er HMS, styremøter, dokumentarkiv, fakturagodkjenning og mye mer.

## Fast forvaltningskonsulent

Fast kontaktperson som bistår med rådgivning innen vanlige forvaltningsspørsmål, samt leder sameiet gjennom både årsmøteprosessen og budsjettprosessen.

Forvaltningskonsulenten vil være deres faste innslagspunkt uansett hva dere skulle ha behov for av bistand.

## Alle faste regnskapsoppgaver

- Løpende regnskapsførrel
- Periodisk regnskapsrapportering
- Løpende betaling av regninger etter attestasjon
- Innkreving og oppfølging av felleskostnader
- Utarbeidelse og rapportering av ligningsoppgaver
- Oppdateringer i Brønnøysundregistrene (regnskapsregisteret og foretaksregisteret) mv.

# Forretningsførrel inneholder

## Årsmøteprosessen

Vi bistår med utarbeidelse av forhåndsvarsel, årsmelding og innkalling. Skal møtet avholdes digitalt har vi løsning for det også. Ved behov sender vi også ut innkalling og protokoll. Etter årsmøtet sender vi inn opplysninger om eventuell ny styresammensetning til Brønnøysundregisteret.

## Budsjett og justering av felleskostnader

Vi utarbeider hvert år et forslag til driftsbudsjett og forslag til eventuelle endringer av nivået på felleskostnadene.

Hos oss kan dere endre felleskostnadene så ofte dere vil, uten ekstra kostnad.

## Tilgang på andre nyttige tjenester

- Ekstern styreleder
- Formidling av juridiske tjenester
- Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning)
- Innflytterservice
- Anskaffelse av vedlikeholdsplan
- Innhenting av tilbud på finansiering og forsikring
- Bistand i tyngre styresaker
- Avdelings- og prosjektregnskap
- Og mye mer

# Markedets beste styreportal

## Hva får dere med vår styreportal?

Styreportalen vi setter opp for dere gir dere muligheten til å gjøre alt styrearbeidet på ett sted. Styremøter, dokumentarkivering, HMS, kommunikasjon med beboere, attestering av fakturaer og mye mer.

Styreportalen vi leverer er også en av markedets aller beste når det kommer til både brukervennlighet og funksjonalitet for å gjøre styrets hverdag enklere.

## Kundeuttalelse om styreportalen

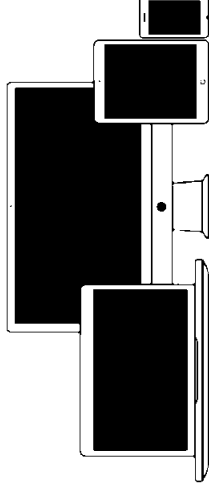
«Den digitale styreportalen som vi benytter gjennom Solibo er meget nyttig og samler all dokumentasjon og kommunikasjon med styret og beboere på ett sted - anbefales.»

- **Jan-Tore Horn, Sameiet Langaards Gate 3**



## Kommunikasjon

Enklere enn noen gang å håndtere kommunikasjon mellom styret og beboere



## Hjemmeside

Dere får en nettside som er enkel å bruke på PC, nettbrett og mobil



## Effektivt sty

Styrearbeidet har blitt effektivt enn det har vært tidligere

# Trondheimsveien 35 Borettslag

## Pristilbud forretningsførrel

For Trondheimsveien 35 Borettslag med 23 andeler vil vi kunne tilby forretningsførrel til kostnaden som er beskrevet nedenfor. Alle priser er inkludert mva. Etableringsgebyr forretningsførrel og styreportal: kr 3.990,-

Vår pris

60.000,-

Dere betaler i dag

Dere sparer

24.000,-

# Hvordan skjer et bytte av forretningsfører?

Hva trenger dere å gjøre?

1.

Styret vedtar å bytte til Solibo



Signerer avtale med Solibo og fullmakt til bank



2.



Dere er i mål med deres oppgaver!



Å samarbeide med Solibo skal være veldig enkelt, fra start til slutt. Ønsker du å bytte forretningsfører til oss er det eneste styret trenger å gjøre to enkle signeringsoppdrag.

Resten tar vi oss av!

Oppstart med Solibo



En ny og enklere styrehverdag



Årsreg

for 989481347

Dette gjør Solibo



Bytte av forretningsfører

Start/ oppsigelsesfrist



Styret vedtar å bytte til Solibo



Styret signerer avtale med Solibo og fullmakt til bank



Styret signerer avtale med Solibo og fullmakt til bank



Styret vedtar å bytte til Solibo



Styret vedtar å bytte til Solibo



Styret vedtar å bytte til Solibo

«Som styreleder i Sameiet Wessel Atrium byttet vi til Solibo som forretningsfører. Jeg er overrasket over hvor komfortabel prosessen har vært og hvor lite arbeid som havnet på styret. Selve byttet var gjennomført på kun to signeringer med Bank-ID.»

- Bård Stranheim, styreleder Sameiet Wessel Atrium

## Referanser



**Edoardo Jacucci (Engelsktalende)**

General Manager hos WSW Capital

Tidligere styreleder i Henrichsensgate 5

941 33 119

[edoardo.jacucci@gmail.com](mailto:edoardo.jacucci@gmail.com)



**Bård Stranheim**

Seniorrådgiver Innovasjon Norge

Styreleder i Sameiet Wessel Atrium

908 85 035

[baard.stranheim@gmail.com](mailto:baard.stranheim@gmail.com)



**Lena Rolandsen**

Fagkonsulent Gjensidig

Styremedlem i Strømsveien 125

908 10 550

[lenaarolandsen@gmail.com](mailto:lenaarolandsen@gmail.com)

2021 for 989481347

## Sameiet Langaards Gate 3

«Som styreleder i Sameiet Langaards gate 3 kan jeg anbefale forretningsførsel fra Solibo på det varmeste!

Styrehverdagen har blitt enklere - dersom vi lurer på noe har Solibo som regel svarene, og våre kontaktpersoner der svarer meget raskt. Overgangen var meget lett, uten at styret trengte å involvere seg mye. Den digitale styreportalen som vi benytter gjennom Solibo er meget nyttig og samler all dokumentasjon og kommunikasjon med styret og beboere på ett sted - anbefales.

Kort oppsummert: moderne forretningsførsel skreddersydd for borettslag/sameier og strålende service.»

**- Jan-Tore Horn, styreleder**



## Boligsameiet Fyrstikkbakken 7C



«Solibo er et seriøst selskap som er til å anbefale. Jeg opplever at de alltid er tilgjengelig på både telefon og mail, med gode svar og råd til hva jeg måtte lure på. De har en fin nettside og styreportal med smarte funksjoner som er lette å bruke.»

- **Morten Strømme, styreleder**

## Flere referanser



### Sameiet Henriichensgate 5

*«Efficient, effective, digital natives, competent, dedicated, fast and great customer service.»*

**- Edoardo Jacucci, styreleder**



### Herman Foss Gate 4 BRL

*«Solid oppgradering fra forrige forretningsfører. Både system/portal og oppfølging er på et helt annet nivå enn jeg har opplevd tidligere på mine 4 år som styreleder.»*

**- Lars Smith, styreleder**



### Sameiet Vibesgate 18

*«Solibo er fremoverlente, ser utviseinn og regnskapsføre 2021 for 989481347 profesjonelle. De er moderne, og styrer deres har en kjempebra integrert hjer*

**- Runar Bauge, styreleder**

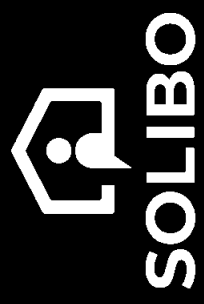
**Deres kontaktperson i Solibo**

**Snorre Klanderud**

Telefon: 970 29 160

E-post:





*Forenkler styrets hverdag og øker boligselskapets verdier*

Dronning Eufemias Gate 16, 0191 Oslo | Telefon 21 08 05 25 | E-post [info@solibo.no](mailto:info@solibo.no) | [www.solibo.no](http://www.solibo.no)



**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

[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.