



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - 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: 01.01.2021 - 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: Ana Mervin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2022

### 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, 04.06.2023



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 683 530	5 537 412
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 683 530</b>	<b>5 537 412</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	263 710	240 300
Annen driftskostnad	3	19 626 760	3 759 160
<b>Sum kostnader</b>		<b>19 890 470</b>	<b>3 999 460</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-14 206 940</b>	<b>1 537 952</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 046	27 572
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 046</b>	<b>27 572</b>
Annen finanskostnad		515 755	278 405
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>515 755</b>	<b>278 405</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-511 709</b>	<b>-250 833</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-14 718 649</b>	<b>1 287 119</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-14 718 649</b>	<b>1 287 119</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-14 718 649</b>	<b>1 287 119</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-14 718 649</b>	<b>1 287 119</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-14 718 649	1 287 119
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-14 718 649</b>	<b>1 287 119</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		12 364 981	16 889 711
Sum varige driftsmidler		12 364 981	16 889 711
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		12 364 981	16 889 711
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		105 179	103 179
Sum fordringer		105 179	103 179
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 711 479	9 011 243
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 711 479	9 011 243
Sum omløpsmidler		3 816 658	9 114 422
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 181 639</b>	<b>26 004 133</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		9 700	9 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>9 700</b>	<b>9 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		15 170 192	451 544
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-15 170 192</b>	<b>-451 544</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-15 160 492</b>	<b>-441 844</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		30 921 887	23 000 349
Øvrig langsiktig gjeld		93 925	93 925
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>31 015 812</b>	<b>23 094 274</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>31 015 812</b>	<b>23 094 274</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 220	2 516
Leverandørgjeld		133 467	3 295 255
Annen kortsiktig gjeld		189 632	53 932
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>326 319</b>	<b>3 351 703</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>31 342 131</b>	<b>26 445 977</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 181 639</b>	<b>26 004 133</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 489642

**Enheten**

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

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 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: Ana Mervin  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 13.06.2022

**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, 22.06.2022



Organisasjonsnr: 948 322 269  
BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		5 683 530	5 537 412
<b>Sum inntekter</b>		<b>5 683 530</b>	<b>5 537 412</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad	3	263 710	240 300
Annen driftskostnad	3	19 626 760	3 759 160
<b>Sum kostnader</b>		<b>19 890 470</b>	<b>3 999 460</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-14 206 940</b>	<b>1 537 952</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		4 046	27 572
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>4 046</b>	<b>27 572</b>
Annen finanskostnad		515 755	278 405
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>515 755</b>	<b>278 405</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-511 709</b>	<b>-250 833</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-14 718 649</b>	<b>1 287 119</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-14 718 649</b>	<b>1 287 119</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-14 718 649</b>	<b>1 287 119</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-14 718 649</b>	<b>1 287 119</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-14 718 649	1 287 119
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-14 718 649</b>	<b>1 287 119</b>



Organisasjonsnr: 948 322 269  
BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170

## 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		12 364 981	16 889 711
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		12 364 981	16 889 711
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		105 179	103 179
Sum fordringer		105 179	103 179
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 711 479	9 011 243
Sum omløpsmidler		3 816 658	9 114 422
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 181 639</b>	<b>26 004 133</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		9 700	9 700
Sum innskutt egenkapital		9 700	9 700
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		15 170 192	451 544



Sum opptjent egenkapital	-15 170 192	-451 544
Sum egenkapital	-15 160 492	-441 844
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	30 921 887	23 000 349
Øvrig langsiktig gjeld	93 925	93 925
Sum annen langsiktig gjeld	31 015 812	23 094 274
Sum langsiktig gjeld	31 015 812	23 094 274
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 220	2 516
Leverandørgjeld	133 467	3 295 255
Annen kortsiktig gjeld	189 632	53 932
Sum kortsiktig gjeld	326 319	3 351 703
Sum gjeld	31 342 131	26 445 977
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>16 181 639</b>	<b>26 004 133</b>



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 aksjer og aksjeeiere**

**Note**

3



## Lønn og ytelser

**Note**  
3

**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.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

**Note**  
3

## Ytelser til andre ledende personer

**Note**  
3

## Ytelser til revisjon

**Note**  
5

## Antall årsverk i regnskapsåret

**Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:**  
0.00

**Note**  
5

**Obligatorisk tjenstepensjon**  
Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**  
4

## Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

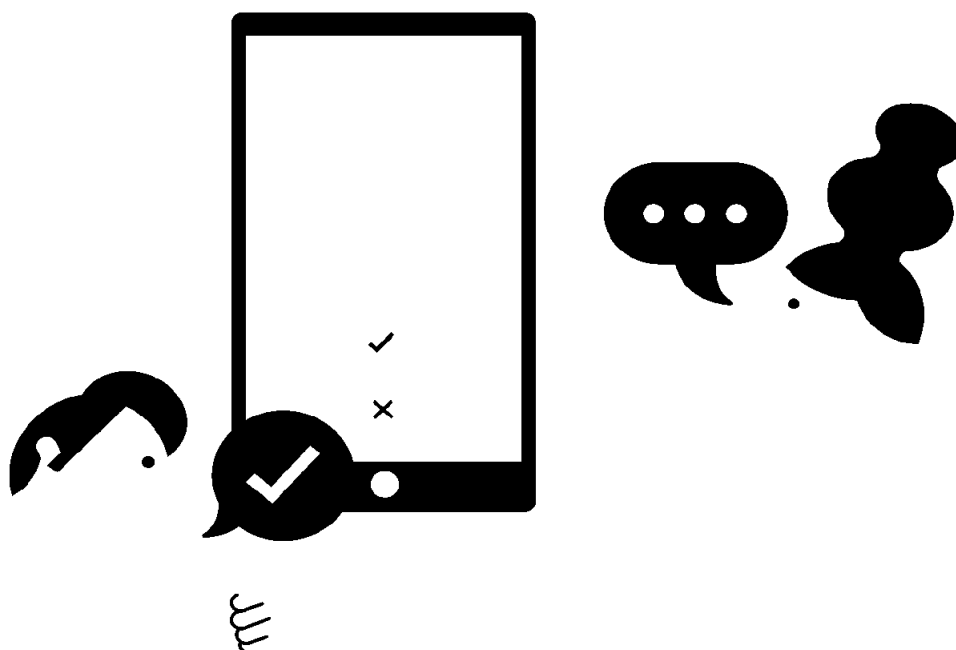
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

<u>Omløpsmidler</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
---------------------	------------------	------------------	----------------

<u>Skattemessig fremf.undersk.</u>	<u>Startdato</u>	<u>Sluttdato</u>	<u>Endring</u>
------------------------------------	------------------	------------------	----------------



Kortsiktig gjeld                      Startdato      Sluttdato      Endring



# Årsmøte 2022

Trondhjemsveien 170 Borettslag

Digitalt årsmøte avholdes 10. juni - 13. juni 2022

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 10. juni kl. 09:00 og lukker 13. juni 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.

### Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling
6. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
7. Tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Trondhjemsveien 170 Borettslag**



Sak 1

## **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 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

## **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. Årsrapport med årsberetning PWC.pdf



Sak 4

### **Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 230 000

Sak 5

### **Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

OBOS BBL, heretter kalt OBOS, er et andelslag som hvert år gjennomfører generalforsamling, der medlemmer i OBOS kan møte og stemme på saker. Deltagelsen på OBOS' generalforsamling er nedfelt i OBOS' vedtekter §8. Andelseiere i borettslag som er tilknyttet OBOS, slik som vårt borettslag er, velger delegater som får stemmerett på OBOS' generalforsamling. Valg av delegerte skal gjøres hvert år på borettslagets generalforsamling (årsmøte).

For å sikre at vi velger delegerte som kan ivareta borettslagets interesser på generalforsamlingen i OBOS, har OBOS foreslått følgende vedtektsendring i vårt borettslag:

**Forslag til vedtak**

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»



Sak 6

## 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 7

## Tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jørgen Andersen

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingebjørg Aas
- Samuel Skretteberg

**Valg av 1 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Ida Småge Breidablikk



## ÅRSRAPPORT FOR 2021

### 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	Hannah Snilsberg Søfting	Tangenveien 170
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

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner.

### 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 Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

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

Første innflytting skjedde i 1936. Tomten, 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 Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



## Styrets arbeid

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 10 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 mai 2021, 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 2021.

## LÅSER

I 2021 var det veldig mye service til ulike låser, både hoveddører, porter, utvendige kjellerdører og innvendigdører har trengt service. Når en dør ikke blir låst har det som oftest vært en låssylinder som trengs å skiftes ut, eller en defekt vrider men det har også vært flere problemer med de elektroniske sluttstykkene i dørkarmen. I tillegg ble det skiftet minst 4 sylindere hvor låsen begynte å bli vanskelig å vri om. Service til de ca. 14 dørene/låsene som trengte service i 2021 kostet ca. 55.000 kr inkl. mva.

En defekt lås har stor innvirkning på sikkerhet til beboerne og prioriteres høyt av styret. Det høye servicebehov er en indikator på at en større nøkkel/lås utskiftning er nødvendig.

## VASKEMASKIN / TØRKETROMLER

I 2021 var det mer service på tørketromler og vaskemaskiner enn vanlig. 3 vaskemaskiner ble undersøkt av servicetekniker samt en tørketrommel. Tørketrommelen (i 19 B ble) hadde en kompressor-feil og ble erstattet av en ny som en reklamasjonssak.

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. Erfaringen nå tilsier at vaskeriene må profesjonaliseres, bedre maskiner og service fra firmaer bedre tilrettelagt for borettslag.

## STØY / NABOKLAGER

I 2021 har kun to leiligheter fått klage eller advarsel fra styret om støy som har plaget naboene. Det har variert fra oppussingstøy til 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.



## SIKRING MOT MÅKER

Sommeren 2021 hadde vi et problem med svært aggressive måker i bakgården, som vokter over en død måkeunge og en annen måkeunge som trippet rundt i bakgården. Det skyldes trolig et rede på taket som har sklidd ned. Vi har hatt befaring med Anticimex som skal fjerne restene og installere måkepigge i hjørnet over vaskeriet i 170 D/E. Tiltaket ble gjennomført mars 2022.

## RAMMEAVTALE MED RØRLEGGER SENTRALEN

I november 2021 inngikk borettslaget en rammeavtale med Rørlegger Sentralen AS. Rammeavtalen gir borettslaget og beboerne tilgang på døgnvakt og 20 % rabatt på varer og tjenester.

Vi er ferd med å gjennomføre flere tiltak sammen med Rørlegger Sentralen. På de nederste delen av nedløpsrørene (støpejernsrør som ikke ble skiftet ut i balkong- og fasadeprosjektet) skal stakeløkene bli skiftet ut. Vi har observert vann som renner ut av nedløpene på feil steder, det renner opp i stedet for ned, som betyr at avløpet er tett lengre ned. Utskiftning av stakeløkene vil gjøre det lettere å vedlikeholde nedløpsrørene.

Tømming av lyskasser, sluk og sandfang (store kummer i bakgården). Dette ble gjennomført i februar / mars 2022. Fra dette lærte vi blant annet at det er sluk i hver enkelt av lyskassene. Tømming av disse blir en fast vår- og høstoppgave for vaktmester.

Det skal monteres en ekstra dreispumpe og styringsenhet for drenskummen på fyrrommet i Trondheimsveien 170. Dette blir en backopløsning for eksisterende dreispumpe. Fyrrommet går over to kjellernivåer, hvor det ikke er dreining rundt det laveste nivået og siden byggåret har det vært jevnlig innsig av grunnvann til drenskummen. De siste årene har det kommet inn mer synlig grunnvann.

I mars 2022 skal det gjennomføres en VVS-inspeksjon som del av innføringen av rammeavtalen. Det vil også bli en årlig inspeksjon heretter.

## EIERSKIFTER

Nye andelseiere må ved salg/overtagelse av leilighet godkjennes av styret. I 2021 ble det gitt styregodkjenning av nye andelseiere 14 ganger.

Gjennomsnittlig botid blant andelseiere per mars 2022 var 7,06. 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 4,36 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
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	

## BALKONG- OG FASADEPROSJEKT

Per mars 2021 var alle de ny balkongene ferdig bygget og de største arbeidene over, men det gjensto fortsatt en og del arbeider på uteområdene og med fasaden som ble ferdig i september 2021. Det har også vært mye jobb med slutfakturaer, fordeling av kostnader – innføring av balkongtilleggene, låneopptak, oppfølging av skader i leilighetene og noen reklamasjoner.

Under prosjektet meldte ca. 45 leiligheter om skader, feil eller mangler som styret og entreprenøren måtte følge opp. Det vanligste problemet var skader i taket der det måtte bores inn mer armeringsjern til bruksbalkongene eller at vegg måtte utbedres etter fjerning av radiator, innsetting av nytt vindu eller balkongdør. Mange av disse skadene ble løst fortløpende under hovedprosjektet, men det var også en del senere oppfølgingsaker.

Det tok litt tid før ferdigattesten ble klar fordi Plan- og bygningsetaten ba særskilt om redegjørelse for to ting etter en anonym henvendelse. Plan- og bygg ønsket redegjørelse for potensielt for smale balkongdører og for smale skillevegger, der det er skillevegg mellom sammenhengende bruksbalkonger. Entreprenøren, via underentreprenør og brannkonsulent, påpekte at skilleveggene var innenfor gjeldende krav i TEK17. For balkongdørene uttalte brannkonsulenten at dette var en mye enklere og bedre løsning enn den tidligere løsningen som var rømning kun via vindu og argumenterte for at bredden på balkongdøren var bred nok (selv om bredden er mindre enn pre-akseptert løsning i bygningsforskriften). Plan- og bygg innvilget ferdigstilling 13. oktober 2021.

Etter ferdigstillingen har vi hatt tre reklamasjonssaker mot entreprenøren. Noen av balkongdørene som er spesielt tilpasset på to av rekkene, hadde problemer med en løs list som sklidde nedover døren og ble bøyd. I vinter oppdaget vi at de nye varmekablene i takrennene ikke virket som de skulle på grunn av en tilkoblingsfeil noe som medførte istapper i bakgården og over fortau. En leilighet har også rapporterte om en innvendig list rundt vinduet som løsnet / boblet opp. Det var en dårlig limt list, som ble utbedret av entreprenøren.

Kostnadsfordeling: En aktivitet som har tatt mye tid gjennom hele prosjektet, også etter at byggingen var ferdig, var å holde styr på alle kostnader og fakturaer. Sammen med entreprenøren og OBOS prosjekt har styret fordelt kostnadene ut i fra hva som er fellesskapet sitt ansvar, kostnaden for utvidelse av eksisterende bruksbalkonger og



kostnaden for etableringen av helt nye bruksbalkonger. Dette gav grunnlaget for balkongtilleggene.

Fellesskapet skal altså ikke betale for utvidelse av bruksbalkong eller etablering av helt nye bruksbalkonger. For å være sikker på at fellesskapets midler ikke blir brukt til å dekke dette, er det etablert to lån på samme størrelse som kostnadene knyttet til utvidelsene. Disse lånene dekkes av balkongtillegg 1 og 2. Balkongtilleggene går utelukkende til å dekke disse to lånene, og må justeres i takt med at renten går opp eller ned.

Etter byggeprosjektet har styret også hatt fokus på å få gården til å se bra ut igjen, med ny gressplen i Dynekilgata, beplantning av rosebedene og rosehagen. Arbeidet med å bedre bedene fortsetter i 2022.

For andelseierne kan det være vanskelig å få god oversikt over kostnadene i prosjekt som dette, som har gått over flere år, og hvor deler av kostnadene for balkong- og fasadeprosjektet ført på driftsregnskapet og andre deler er ført på balansen over flere år. For tidligere år er også en blanding av ulike prosjekter. Styret startet balkong- og fasadeprosjekt i 2017 og fullførte et forprosjekt i 2019. Hovedprosjektet startet i 2019 og bestod av fasene prosjektering, kontrahering og byggeprosjektet som startet opp sommeren 2020.

For byggeprosjektet er de totale kostnadene 26,4 millioner kr, hvor balkongtillegg 1 utgjør 980.000 kr og balkongtillegg 2 utgjør 8,9 millioner kr. Kostnadene har blitt finansiert med oppsparte midler og låneopptak. Samlet økt låneopptak i 2020 og 2021 var på 22 millioner kr.

I regnskapet, note 16, er det en oversikt over endring av lån som kan være litt vanskelig å lese. Før balkong- og fasadeprosjektet hadde borettslaget et felleslån. Under byggeprosjektet har vi hatt et byggelån/prosjektlån som ble gravis utbetalt i 2020 og 2021. Lånene har blitt slått sammen og re-strukturert. Sluttresultatet er at borettslaget har nå tre lån, et lån for hvert av de to balkongtilleggene og et felleslån.



## 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.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 5 683 530.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr 19 890 470. En stor del av årets kostnader skyldes balkong- og fasadeprosjektet som er nærmere beskrevet i kapittelet for styrets arbeid.

### Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 14 718 649 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital/gjeld. 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 3 490 339 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

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

### Drift og vedlikehold

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

### 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 er historisk vanskelig å anslå med variabelt forbruk og priser, og det ble ikke noe lettere i 2021 med en plutselig mangedobling av strømprisene. Til tross for strømstøtte viser regnskapet for 2021 en kostnad på 746 357 kr mot budsjettet 550 000 kr. Her må man ta med i betraktningen at strømprisen først ble unormalt høy fra september 2021. For budsjettet i 2022 har styret lagt til grunn høyere strømpris for hele året og antatt at den ekstraordinære strømstøtten som regjeringen har innført, blir videreført. I tillegg er det varslet at det kommer en ny nettleiemodell, men modellen og de nye prisene er ikke kjent enda.

### 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 Trondhjemsveien 170 Borettslag.

### Lån

Trondhjemsveien 170 Borettslag har 3 lån i obos banken.

Lån 1: Rente 2,4% flytende rente, innfrielsesdato 2051.

Lån 2: Rente 2,4% flytende rente, innfrielsesdato 2051

Lån 3: Rente 2,4% flytende rente, innfrielsesdato 2051

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar

Obos har økt sitt forretningshonorar med 2,5% for 2022.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2022.



## **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.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Trondhjemsveien 170

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Trondhjemsveien 170s 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

Vedlegg 1

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, 0403 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no  
Årsrapport med årsberetning PWC.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Uavhengig revisors beretning - Borettslaget Trondhjemsveien 170

kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til 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 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, 19. mai 2022  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

(2)



## BORETTLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170 ORG.NR. 948 322 269, KUNDENR. 7 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>5 762 719</b>	<b>6 309 320</b>	<b>5762 719</b>	<b>3 490 339</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	-14 718 649	1 287 119	-14724 400	958 819
Fradrag for gjennomført påkostn.	-9 888 363	-14 413 093	0	0
Fradrag for rehabilitering vedlikehold	14 413 093	0		
Tillegg for nye langsiktige lån	16 49 348 058	13 333 332	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16 -41 426 520	-753 958	-1233 000	-781 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>	<b>-2 272 381</b>	<b>-546 600</b>	<b>-15957 400</b>	<b>177 819</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>3 490 339</b>	<b>5 762 719</b>	<b>-10194 681</b>	<b>3 668 158</b>

### SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 816 658	9 114 422
Kortsiktig gjeld	-326 319	-3 351 703
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>3 490 339</b>	<b>5 762 719</b>



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

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	5 683 530	5 513 364	5 659 000	5 605 000
Andre inntekter		0	24 048	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>5 683 530</b>	<b>5 537 412</b>	<b>5 659 000</b>	<b>5 605 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-43 710	-30 300	-35 000	-38 775
Styrehonorar	4	-220 000	-210 000	-220 000	-230 000
Revisjonshonorar	5	-7 590	-6 170	-6 000	-6 000
Andre honorarer		-90 000	-90 000	-90 000	-45 000
Forretningsførerhonorar		-159 450	-155 565	-156 500	-163 000
Konsulenthonorar	6	-2 484	-22 042	-15 000	-15 000
Kontingenter		-19 400	-19 400	-19 400	-19 400
Drift og vedlikehold	7	-16 866 232	-1 441 102	-16 950 000	-1 000 000
Forsikringer		-329 439	-315 078	-330 000	-345 000
Kommunale avgifter	8	-529 599	-522 761	-527 500	-544 000
Energi/fyring	9	-746 357	-325 264	-550 000	-850 000
TV-anlegg/bredbånd		-386 285	-379 825	-385 000	-385 000
Andre driftskostnader	10	-489 924	-481 953	-448 000	-448 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-19 890 470</b>	<b>-3 999 460</b>	<b>-19 732 400</b>	<b>-4 083 181</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-14 206 940</b>	<b>1 537 952</b>	<b>-14 073 400</b>	<b>1 521 819</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	4 046	27 572	20 000	20 000
Finanskostnader	12	-515 755	-278 405	-671 000	-583 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-511 709</b>	<b>-250 833</b>	<b>-651 000</b>	<b>-563 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-14 718 649</b>	<b>1 287 119</b>	<b>-14 724 400</b>	<b>958 819</b>
Udekket tap		-14 718 649	0		
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	1 287 119		



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

**BALANSE**

	Note	2021	2020
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	2 341 300	2 341 300
Rehabilitering	14	9 888 363	14 413 093
Tomt		135 318	135 318
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>12 364 981</b>	<b>16 889 711</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		105 179	96 571
Andre kortsiktige fordringer		0	6 608
Driftskonto OBOS-banken		1 286 896	2 763 299
Driftskonto OBOS-banken II		14 999	14 999
Sparekonto OBOS-banken		2 409 583	6 232 945
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 816 658</b>	<b>9 114 422</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>16 181 639</b>	<b>26 004 133</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 97 * 100		9 700	9 700
Udekket tap	15	-15 170 192	-451 544
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-15 160 492</b>	<b>-441 844</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	30 921 887	23 000 349
Borettsinnskudd	17	93 925	93 925
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>31 015 812</b>	<b>23 094 274</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		133 467	3 295 255
Påløpte renter		3 220	2 516
Annen kortsiktig gjeld	18	189 632	53 932
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>326 319</b>	<b>3 351 703</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>16 181 639</b>	<b>26 004 133</b>



10

Trondhjemsveien 170 Borettslag

Pantstillelse	19	33 723 607 32 493 791
Garantiansvar		0 0

Oslo, 13.05.2022  
Styret i Borettslaget Trondhjemsveien 170

Jørgen Andersen/s/                      Ida Småge Breidablikk/s/                      Guro Larssen/s/

Snorre M. Lindholm-thrana/s/ Lillian Marie Tørlen /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.

### 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. 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.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE: 2

### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 290 056
Forretningslokale	288 600
Balkongtillegg 1	10 494
Balkongtillegg 2	94 380
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>5 683 530</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-43 710
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-43 710</b>

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

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

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 220 000.

Honorar til balkongkomiteen er på kr 90 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 000, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 590.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 484
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-2 484</b>

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

Kostnadsføring i prosjekt	-16 211 816
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-16 211 816</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-108 144
Drift/vedlikehold VVS	-67 489
Drift/vedlikehold elektro	-68 215
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-286 860
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-5 560
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-111 877
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-1 781
Kostnader dugnader	-4 492
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-16 866 232</b>

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

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

Vann- og avløpsavgift	-317 603
Renovasjonsavgift	-211 996
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-529 599</b>

**NOTE: 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-137 330
Strøm oljefyr el.bereder	-609 027
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-746 357</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-19 030
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 198
Driftsmateriell	-9 010
Lyspærer og sikringer	-17 981
Vaktmestertjenester	-237 442
Renhold ved firmaer	-173 860
Andre fremmede tjenester	-7 240
Trykksaker	-728
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-750
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 000
Andre kontorkostnader	-4 131
Porto	-1 718
Bank- og kortgebyr	-2 462
Velferdskostnader	-4 375
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-489 924</b>

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

Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 046
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>4 046</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-203 437
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-78 862
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-22 700
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-52 154
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-108 682
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 068
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-44 852
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-515 755</b>



---

**NOTE: 13**

**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1986

1 168 000

Oppskrevet 1972

1 173 300

---

**SUM BYGNINGER**

---

**2 341 300**

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****REHABILITERING**

Obos Prosjekt	816 218
Viderefakturert fra Oslo murmester AS	146 108
Oslo Murmester AS	25 137 853
Sum rehabiliteringskostnader 2020-2021	26 100 179
Kostnadsføring i prosjekt	-16 211 816
<b>SUM REHABILITERING</b>	<b>9 888 363</b>

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS		
Opprinnelig 2020	-13 333 332	
Del-utbetaling 2021	-6 666 668	
Nedbetalt tidligere	73 538	
Nedbetalt i år	19 926 462	0
OBOS-banken AS - OBBK01 (refinansiert)		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,65 %. Løpetiden er 13 år.		
Opprinnelig 2016	-12 397 494	
Nedbetalt tidligere	2 656 939	
Nedbetalt i år	9 740 555	0
OBOS-banken - OBOS02		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-11 563 211	
Nedbetalt i år	11 563 211	0
OBOS-banken - OBOS03		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.		



14

Trondhjemsveien 170 Borettslag

Opprinnelig 2021	-21 229 816
Nedbetalt i år	133 914
	-21 095 902
OBOS-banken - OBOS04	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2021	-980 067
Nedbetalt i år	6 184
	-973 883
OBOS-banken - OBOS05	
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.	
Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,90 %. Løpetiden er 30 år.	
Opprinnelig 2021	-8 908 296
Nedbetalt i år	56 194
	-8 852 102
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-30 921 887</b>

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1936	-92 700
Opprinnelig 2012	-1 225
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-93 925</b>

**NOTE: 18****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-189 632
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-189 632</b>

Påløpte kostnader er kostnader for fakturaer som hadde forfall i 2022, men som må kostnadsføres i 2021. Dette gjelder strøm for desember

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

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	93 925
Pantelån	30 921 887
<b>TOTALT</b>	<b>31 015 812</b>

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

Bygninger	2 341 300
Tomt	135 318
<b>TOTALT</b>	<b>2 476 618</b>



## 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 28 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](mailto: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: <http://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](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.

### **Brannsikrhetsutstyr**

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](http://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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### **Internett / TV**

Fra 1. juni 2022 vil alle leilighetene ha en fiberinternett linje på 1000 / 1000 Mbps fra OBOS OpenNet.



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

**Telia**

Borettslaget har en kollektiv avtale med Telia for kabel-tv og en enkel internettlinje. Denne avtalen går ut 1. juni 2022 og blir ikke fornyet. Fra 1. juni 2022 vil alle leilighetene i stedet få fiberinternett fra OBOS OpenNet, se forrige avsnitt.

**Lynet**

Borettslaget har tidligere anbefalt internett fra Lynet. De som har avtale med Lynet må sørge for at denne sies opp. Alle leilighetene vil fra 1. juni 2022 ha fibernett fra OBOS OpenNet.



## STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

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. Fornytt murpussfelt mellom vinduer ut mot Dynekilgata. Utskifting av butikkvinduer og murpuss rundt butikken. Snudd sitteplasser i bakgården mot gressplen.

2020 Byttet grunnvannspumpe, byttet til Wilo EMU KS 8ES, på fyrrommet i 170 A.

2020 Installert Dual XP magnetittfilter 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 Branntetting 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.

### Pågående tiltak

- Fiberinternett fra OBOS OpenNet, med fleksibel tv-løsning.
- Rørinspeksjon av nedløp og avløp fellesområder, ekstra pumpe til drengskum, nye stakeluker på nedløpsrør.

### 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
- Oppgradering av sikringer, innføre overspenningsvern mot lyn, fornye hovedtavler.

### 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 beboeren, 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 fyrrummet: 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: Anlegget har fungert for det meste veldig bra siden 2005, da det var toppmoderne med video. Systemet er imidlertid nå blitt gammelt og servicedeler er vanskelig å få tak på. Det er naturlig å vurdere utskifting sammen med nøkkelsystemet.

### 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 settes 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 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 2022



## 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 2022 (balkongtillegg kommer i tillegg).

Leil.	Felleskost.	Leil.	Felleskost.	Leil.	Felleskost.	Leil.	Felleskost.
101	4204	209	3876	314	4237	419	4939
102	4049	210	3622	315	4939	420	3385
103	4049	211	4616	316	4230	501	4237
104	4049	212	4505	317	4939	502	4204
105	4049	213	3200	318	4230	503	4204
106	4049	214	4237	319	4939	504	4204
107	4049	215	4939	320	3385	505	4204
108	4049	216	4230	401	4237	506	4204
112	4309	217	4939	402	4204	507	4204
113	3069	218	4230	403	4204	508	4204
114	4142	219	4939	404	4204	509	3970
115	4749	220	3385	405	4204	510	3764
116	4230	301	4237	406	4204	511	4697
117	4237	302	4204	407	4204	512	4505
118	4129	303	4204	408	4204	513	3200
119	4178	304	4204	409	3970	514	4237
120	3200	305	4204	410	3764	515	4939
201	4237	306	4204	411	4697	516	4230
202	4204	307	4204	412	4505	517	4939
203	4204	308	4204	413	3200	518	4230
204	4204	309	3970	414	4237	519	4939
205	4204	310	3764	415	4939	520	3385
206	4204	311	4697	416	4230		
207	4204	312	4505	417	4939		
208	4204	313	3200	418	4230		

Sum felleskostnader for alle leiligheter per måned: kr 407 273

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 2022

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 10.06.22 og er åpent for avstemning i 3 dager  
Siste dato for avstemning er 13.06.22

**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><b>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Kim Motoyoshi Kalland og Arne Haaland er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_ Fortsetter på neste side



**Sak 4 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til 230 000

- For  
 Mot

**Sak 5 Vedtektsendring - valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Det tilføyes følgende tekst som eget punkt i vedtektenes bestemmelse om saker som skal behandles på ordinær generalforsamling.

Nytt punkt: «Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling»

- For  
 Mot

**Sak 6 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

**Delegat** (1 skal velges)

- Jørgen Andersen

**Varadelegat** (1 skal velges)

- Ida Småge Breidablikk

**Sak 7 Tillitsvalgte**

**Styreleder** (1 skal velges)

- Jørgen Andersen

**Varamedlem** (2 skal velges)

- Ingebjørg Aas

- Samuel Skretteberg

**valgkomité** (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](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.