



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 06.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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, 13.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 719 357	5 935 059
Sum inntekter		6 719 357	5 935 059
Kostnader			
Lønnskostnad	3	273 840	313 775
Annen driftskostnad	3	3 512 392	3 532 678
Sum kostnader		3 786 232	3 846 453
Driftsresultat		2 933 125	2 088 606
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		106 900	26 674
Sum finansinntekter		106 900	26 674
Annen finanskostnad		1 446 160	846 278
Sum finanskostnader		1 446 160	846 278
Netto finans		-1 339 260	-819 604
Resultat før skattekostnad		1 593 865	1 269 002
Årsresultat		1 593 865	1 269 002
Totalresultat		1 593 865	1 269 002
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 593 865	1 269 002
Sum overføringer og disponeringer		1 593 865	1 269 002



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		12 364 981	12 364 981
Sum varige driftsmidler		12 364 981	12 364 981
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		55 002	104 512
Sum finansielle anleggsmidler		55 002	104 512
Sum anleggsmidler		12 419 983	12 469 493
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer			5 362
Sum fordringer		0	5 362
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 535 177	4 272 724
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 535 177	4 272 724
Sum omløpsmidler		5 535 177	4 278 086
SUM EIENDELER		17 955 160	16 747 579

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		9 700	9 700
Sum innskutt egenkapital		9 700	9 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		12 307 325	13 901 190
Sum opptjent egenkapital		-12 307 325	-13 901 190
Sum egenkapital		-12 297 625	-13 891 490
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 707 282	30 217 495
Øvrig langsiktig gjeld		147 328	197 917
Sum annen langsiktig gjeld		29 854 610	30 415 412
Sum langsiktig gjeld		29 854 610	30 415 412
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		185 946	6 589
Leverandørgjeld		212 229	217 068
Sum kortsiktig gjeld		398 175	223 658
Sum gjeld		30 252 785	30 639 069
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 955 160	16 747 579



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 425114

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

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: 06.05.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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, 05.06.2024



Organisasjonsnr: 948 322 269
BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 719 357	5 935 059
Sum inntekter		6 719 357	5 935 059
Kostnader			
Lønnskostnad	3	273 840	313 775
Annen driftskostnad	3	3 512 392	3 532 678
Sum kostnader		3 786 232	3 846 453
Driftsresultat		2 933 125	2 088 606
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		106 900	26 674
Sum finansinntekter		106 900	26 674
Annen finanskostnad		1 446 160	846 278
Sum finanskostnader		1 446 160	846 278
Netto finans		-1 339 260	-819 604
Resultat før skattekostnad		1 593 865	1 269 002
Årsresultat		1 593 865	1 269 002
Totalresultat		1 593 865	1 269 002
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 593 865	1 269 002
Sum overføringer og disponeringer		1 593 865	1 269 002



Organisasjonsnr: 948 322 269
BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		12 364 981	12 364 981
Sum varige driftsmidler		12 364 981	12 364 981

Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		55 002	104 512
Sum finansielle anleggsmidler		55 002	104 512

Sum anleggsmidler		12 419 983	12 469 493
-------------------	--	------------	------------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer			5 362
Sum fordringer		0	5 362

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		5 535 177	4 272 724
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		5 535 177	4 272 724

Sum omløpsmidler		5 535 177	4 278 086
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		17 955 160	16 747 579
----------------------	--	-------------------	-------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		9 700	9 700
Sum innskutt egenkapital		9 700	9 700

Opptjent egenkapital



Udekket tap	12 307 325	13 901 190
Sum opptjent egenkapital	-12 307 325	-13 901 190
Sum egenkapital	-12 297 625	-13 891 490
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	29 707 282	30 217 495
Øvrig langsiktig gjeld	147 328	197 917
Sum annen langsiktig gjeld	29 854 610	30 415 412
Sum langsiktig gjeld	29 854 610	30 415 412
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	185 946	6 589
Leverandørgjeld	212 229	217 068
Sum kortsiktig gjeld	398 175	223 658
Sum gjeld	30 252 785	30 639 069
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	17 955 160	16 747 579



Organisasjonsnr: 948 322 269
BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

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

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7

Trondhjemsveien 170 Borettslag



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 6. mai kl. 09:00 og lukker 9. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj 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. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Trondhjemsveien 170 Borettslag



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Jørgen Andersen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Kim Kalland og Andreas Ytterstad er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Årsrapport med årsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 250 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteens innstilling

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jørgen Andersen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Per Kristian Bekk

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingebjørg Elise Aas

Valg av 1 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:



- Jørgen Andersen

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Jørgen Andersen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Samuel Skretteberg



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jørgen Andersen	Trondheimsveien 170 E
Styremedlem	Ida Småge Breidablikk	Børsteveien 27
Styremedlem	Snorre Magnus Lindholm-Thrana	Dynekilgata 19 C
Styremedlem	Samuel Negussie Skretteberg	Dynekilgata 19 C
Styremedlem	Lillian Marie Tørlen	Trondheimsveien 170 B
Varamedlem	Ingebjørg Elise Aas	Trondheimsveien 170 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Jørgen Andersen	Trondheimsveien 170 E
----------	-----------------	-----------------------

Varadelegert

Ida Småge Breidablikk	Børsteveien 27
-----------------------	----------------

Valgkomiteen

Ida Småge Breidablikk	Børsteveien 27
-----------------------	----------------

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.



Trondhjemsveien 170 Borettslag

Generelle opplysninger om Trondhjemsveien 170 Borettslag

Borettslaget består av 97 andelsleiligheter.

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

Dynekilgata 19 A-D, 0569 Oslo, gårds- og bruksnummer 226/9

Trondheimsveien 170 A-E, 0570 Oslo, gårds- og bruksnummer 226/81

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

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

Trondhjemsveien 170 Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret gjennomfører jevnlig styremøter. 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 2023, 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 2023.

UTBEDRING AV BED / MILJØTILTAK

Styret gjennomførte sammen med Vaktmester Kompaniet oppgradering av bed / erstatning av enkelte planter i bakgården. Styret søkte og fikk tiltaket dekket av OBOS sitt miljøfond for 26 663 kr inkl. mva.

ERSTATTE TO AVLØP

I forrige årsberetning for 2022 informerte styret om flere tiltak som var gjennomført som tømning av lyskasser, sluk og sandfang, utskiftning av stakeluker på nedløpsrørene, full rørinspeksjon av alle avløp, spyling av tette avløp og ny inspeksjon etter spyling.

Etter alle disse tiltakene var det fortsatt 2 av 23 nedløp hvor det var helt tett og hvor spyling ikke hjalp på å fjerne hindringene. Dette skyldes trolig at avløpsrørene i bakken har kollapset. Styret bestemte seg for å skifte ut disse avløpene.

Dette er et viktig tiltak for å kontroll på overflatevann ved regnvær. Med et tett nedløpsrør får man ikke ført bort regnvann fra bygningen og det kan medføre vanninntrenging og høyere fuktighet i bygningen.



Dette medfører graving fra et nedløp og bort til nærmeste kum for å legge nytt avløpsrør i bakken. Det er naturligvis utfordrende å grave i en pent opparbeidet hage. Kantsteiner, heller, vanningsanlegg og planter er med på å gjøre jobben omfattende. Dette måtte gjøres for to nedløp på baksiden av Dynekilgata 19 B - 19 D i bakgården. Gravejobben,



Trondhjemsveien 170 Borettslag

bytte av avløpsrør og håndtering av forurensede masser kostet ca. 276.500 kr inkl. mva. I tillegg fulgte styret opp planter og vanningsanlegg.

INNBRUDD I 19 C

I juni 2023 meldte en andelseier ifra om at en kjellerdør i 19 C var skadet. Døren hadde store skader rundt låsen, og det var tydelig at noen har forsøkt å brette opp døren. Døren var likevel låst. Døren var en av kjellerdørene som skiller trappeoppgangen og en av kjellergangene, så uvedkommende har kommet seg inn i oppgangen. Styret oppdaget at smekklåsen på oppgangsdøren til 19 C var slått av slik at døren ikke låser seg selv når den blir lukket igjen.

Skaden ble dekket på forsikringen, men det var mye oppfølging og undersøkelse av problemet, befaring med takstmann, innsetting av midlertidig dør og oppfølging av reparert dør.

SKADEDYR

Borettslaget har hatt en avtale med Boss om utplassering og oppfølging av åtestasjoner med gift mot rotter. Avtalen ble sagt opp i 2021 og oppsigelsestiden løp ut juli 2023. Alle de tidligere åtestasjonene er fjernet. Avtalen ble sagt opp da vi har opplevd et relativt lite problem med rotter og det var langt på vei usikkert i hvilken grad åtestasjonene hjelper. En del av fellene var plassert innendørs og styret sin vurdering er at hvis vi har noen rotter innendørs i kjeller så ønsker vi heller å finne ut hvor rottene kommer ifra og tette hullene. Rotter, måker, duer, mus og maur er typiske problemer som dukker opp fra tid til annen men vi kan ikke bekjempe hele omverdenen men heller fokuserer på konkrete problemer, særlig innendørs.

STØY FRA RADIATORANLEGG

Enkelte leiligheter har meldte om uønskede lyder fra radiatoranlegget i 2023 i både Trondheimsveien og Dynekilgata.

I mars 2023 ble det satt inn en kompensator på fyrrummet i Dynekilgata 19 D. Kompensatoren ligner litt på en hard gummiball og settes inn etter en sirkulasjonspumpe for å fjerne vibrasjonsstøy. Dette kombinert med justering av pumpen løste et støyproblem. Utstyr og montering kostet 85.000 kr inkl. mva.

I oktober 2023 ble det gjort et lignende tiltak på fyrrummet i Trondheimsveien 170 A. Det var ikke sikkert at tiltaket ville løse problemet, men en kompensator etter sirkulasjonspumpe burde sannsynligvis alltid være til stede og det kan ha hatt positiv effekt for flere leiligheter selv om hovedproblemet ikke ble løst denne gang. Tiltaket kostet 89.750 kr inkl. mva.

Leiligheten som hadde meldt om problemet var så plaget av radiatorstøy på soverommet at radiatoren måtte lydisoleres med en dyne tettpakket over seg. Neste tiltak ble gjennomført i mars 2024 med installasjon av en ny akkumulasjonstank. Tanken er plassert i flyten mellom bergvarmepumpene og sirkulasjonspumpe til radiatoranlegget. Dette gjør at bergvarmepumpene ikke trenger å pumpe vannet i hele anlegget til alle leilighetene men bare over i en tank på fyrrummet i stedet, samtidig som vannflyten ut til leilighetene blir mye jevnere. Dette ga en betydelig reduksjon i sirkulasjonslyder.

Trondhjemsveien 170 Borettslag



Den nye akkumulasjonstanken ses på bildet til venstre. På bildet til høyre ses kutt i eksisterende rør som tanken er koblet til. Rørene er tur/retur-rør mellom fyrrommet og ut til radiatorene. Tiltaket kostet 207.500 kr inkl. mva. og kommer på neste års regnskap.

OPPSIGELSE AV NÆRINGSLOKALE



Søstre Amundsen varslet i november 2023 at de ønsket å si opp leieavtalen. Leieperioden løper ut mai 2024. Styret har engasjert næringsmegleren ArealPartner til å finne ny leietager. Omsetning av næringslokaler tar vanligvis mye lengre tid enn salg av leiligheter på privatmarkedet. Den ideelle leietageren for oss kan være en som ønsker å



Trondhjemsveien 170 Borettslag

kombinerer butikk og kontorlokaler. I tillegg til at næringsmarkedet er tregere enn privatmarkedet, så virker det ekstra utfordrende for tiden for butikklokaler hvor mye handel har flyttet seg til internett.

Vi håper å kunne finne en ny leietager innen rimelig tid, men man må også være forberedt på at det kan ta lang tid og at lokalet kan bli stående tomt en stund. For styret er det viktigere å finne en leietager med gode fremtidsutsikter som kan bli værende i lokalene en god stund fremover, fremfor å finne en leietager raskest mulig.

Borettslaget har en annonse som kan ses på <https://www.finn.no/334802528>.

Styret ble informert om oppsigelsen dagen etter at budsjettet for 2024 var fastsatt og reduksjonen av felleskostnadene var spikret og oversendt til OBOS. Oppsigelsen vel mest trolig påvirke næringsinntektene men dette er også ikke tatt med i budsjettet for 2024.

VASKEMASKIN / TØRKETROMLER

I 2023 var det også mye service på tørketromler og vaskemaskiner enn vanlig. Døren på en tørketrommel hadde ødelagt lås, det har vi ikke opplevd før. Pumpen til annen tørketrommel måtte skiftes, og vi måtte ha besøk av servicetekniker to ganger for å fjerne greiner (fra tre/planter) og BH-spiler fra samme vaskemaskin i 19 B.

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

STØY / NABOKLAGER

Styret fikk relativt få klager i 2023 på støy. Vanligvis dreier det seg om oppussingstøy eller fest/musikkstøy. I de fleste tilfellene har det holdt med en henvendelse fra styret.

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

Det var noe mer støy enn vanlig fra hunder og fra bakgården, så styret vil minne om at hunder skal ikke luftes uten tilsyn på balkonger og båndtvang må etterleves i bakgården. Styret vil også omdøpe "partyplassen" til "grillplassen", som den plassen i bakgården som kan reserveres med griller, parasoller og langbord. Tiden for å avslutte bruken av plassen er endret fra kl. 23.00 til kl. 22.00, som er samme tid som også gjelder for bruk av vaskeriene.

BYTTE AV BRANNUTSTYR

I februar 2024 gjennomførte styret sammen med Firesafe AS bytte av brannutstyr i leilighetene. Alle leiligheter ble utstyrt med en ny brannslukker/pulverapparat, røykvarsler i entré og stue. Noen leiligheter ble også utstyrt med varmedetektor på kjøkkenet, der hvor det enten var dør inntil kjøkkenet eller hvor røykvarsleren i entréen ikke kunne monteres



Trondhjemsveien 170 Borettslag

rett utenfor kjøkkenet. Tiltaket kostet ca. 248.000 kr inkl. mva. og kommer på regnskapet for 2024.

BYTTE AV FORSIKRINGSSKAP

Borettslaget har en bygningsforsikring og mot slutten av 2023 startet styret en prosess sammen med forsikringsavdelingen i OBOS på å hente inn tilbud fra forsikringsselskapene. Dette skjedde i forbindelse med budsjetteringen for 2024, da daværende forsikringsselskap varslet om en premie økning på over 10 %. Den årlige premien ville da ha blitt ca. 432.000 kr. Det endte med et bytte til Gjensidige Forsikring fra 2024. Ny årlig premie ble 353.000 kr.

Bygningsforsikringen kan brukes både av beboere og styret. Forsikringen gjelder primært faste bygningselementer og alle andelseiere bør ha egen innboforsikring i tillegg.

BALKONGTILLEGG

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

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

Siden innføring av balkongtilleggene har de utviklet seg slik:

Fra dato:	Balkongtillegg 1	Balkongtillegg 2
01.10.2021	106 kr	605 kr
01.04.2022	116 kr	660 kr
01.11.2022	138 kr	784 kr
01.01.2023	156 kr	887 kr
01.01.2024	179 kr	1031 kr

EIERSKIFTER

Nye andelseiere må ved salg/overtagelse av leilighet godkjennes av styret. I 2023 ble det gitt styregodkjenning av nye andelseiere 11 ganger.

Gjennomsnittlig botid blant andelseiere per mars 2024 var 7,63. 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 4,75 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



Trondhjemsveien 170 Borettslag

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
2023	11	7,63 år	4,75 år
2022	13	7,02 år	4,34 år
2021	14	7,06 år	4,36 år
2020	12	6,94 år	4,62 år
2019	9	8,25 år	4,76 år
2018	17	7,41 år	3,92 år
2017	10	7,41 år	3,79 år
2016	19	6,75 år	3,35 år
2015	11	7,08 år	3,67 år
2014	20	6,59 år	
2013	14	6,65 år	
2012	14	7,03 år	
2011	21	7,3 år	



Trondhjemsveien 170 Borettslag

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 950 000 til ordinær drift og vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon og 20,3 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energiprisene økte markant for to år siden etter endringer i strømmarkedet hvor Norge importerer høy pris fra utlandet. Det har vært utfordrende å justerer budsjettet etter denne nye situasjonen og endringer i strømstøtten. Vi forventer at energiprisene vil forholde seg høye i 2024 og at strømstøtten videreføres.

Budsjettet for 2024 justerte energikostnadene litt ned fra budsjettet for 2023, men dette vil bli utfordret av den ekstremt kalde vinteren vi har hatt 2023/2024.

Forsikring

I budsjettet for 2024 har vi anslått en prisnedgang som følge av bytte av forsikringsselskap.

Lån

Trondhjemsveien 170 Borettslag har lån i Obos banken.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Obos økte sitt honorar med 5,3% i 2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

Felleskostnadene for andelseierne er satt ned med 5 % fra 1. januar 2024. Dette er ikke så lett å se i oppsettet fra OBOS fordi "felleskostnadene" her inkluderer også balkongtillegg, tillegg for internett og leieinntekter fra næringslokaler.

Nedsettelsen av felleskostnadene kombinert med høy generell prisvekst, kraftig økning i kommunale avgifter og økt lånerenter gir en solid reduksjon i borettslagets driftsresultat.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Trondhjemsveien 170

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Trondhjemsveien 170 som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
16 av 59 Årsrapport med årsberetning.pdf



Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 4. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 054 429	3 490 339	4 054 429	5 137 002
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 593 865	1 269 002	1 410 909	724 067
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-510 213	-704 392	-541 326	-456 000
Innsk. øremerk. bankkto		-1 079	-520	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		1 082 573	564 090	869 583	268 067
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 137 002	4 054 428	4 924 012	5 405 069

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		5 535 177	4 278 086
Kortsiktig gjeld		-398 175	-223 658
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		5 137 002	4 054 428



Trondhjemsveien 170 Borettslag

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 620 784	5 935 059	6 618 811	6 458 000
Innbetalinger		5 500	0	0	0
Andre inntekter	3	93 073	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		6 719 357	5 935 059	6 618 811	6 458 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-33 840	-38 775	-33 840	-35 250
Styrehonorar	5	-240 000	-230 000	-240 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-9 875	-29 063	-7 000	-9 500
Andre honorarer		0	-45 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-170 300	-163 440	-167 535	-180 518
Konsulenthonorar	7	-955	-2 970	-15 000	-5 000
Kontingenter		-19 400	-19 400	-19 400	-19 400
Drift og vedlikehold	8	-880 738	-872 995	-1 000 000	-950 000
Forsikringer		-392 647	-357 691	-392 645	-375 000
Kommunale avgifter	9	-659 047	-552 288	-633 779	-764 741
Energi/fyring	10	-576 388	-678 838	-750 000	-650 000
TV-anlegg/bredbånd		-235 449	-313 363	-235 224	-235 524
Andre driftskostnader	11	-567 593	-542 631	-420 000	-600 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 786 232	-3 846 453	-3 914 423	-4 074 933
DRIFTSRESULTAT		2 933 125	2 088 606	2 704 388	2 383 067
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	106 900	26 674	10 000	10 000
Finanskostnader	13	-1 446 160	-846 278	-1 303 479	-1 669 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 339 260	-819 604	-1 293 479	-1 659 000
ÅRSRESULTAT		1 593 865	1 269 002	1 410 909	724 067
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 593 865	1 269 002		



Trondhjemsveien 170 Borettslag

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

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	12 229 663	12 229 663
Tomt		135 318	135 318
Miljøbankkonto, øremerket		55 002	104 512
SUM ANLEGGSMIDLER		12 419 983	12 469 493
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		0	5 363
Driftskonto OBOS-banken		1 136 805	981 953
Driftskonto OBOS-banken II		14 861	6 731
Sparekonto OBOS-banken		4 383 511	3 284 040
SUM OMLØPSMIDLER		5 535 177	4 278 086
SUM EIENDELER		17 955 160	16 747 579
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 97 * 100		9 700	9 700
Udekket tap	15	-12 307 325	-13 901 190
SUM EGENKAPITAL		-12 297 625	-13 891 490
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	29 707 282	30 217 495
Borettsinnskudd	17	93 925	93 925
Avsetning bomiljøtiltak	18	53 403	103 992
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 854 610	30 415 412
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		212 229	217 069
Påløpte renter		147 332	6 589
Påløpte avdrag		38 614	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		398 175	223 658
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 955 160	16 747 579



Trondhjemsveien 170 Borettslag

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Tilskudd miljøtiltak	92 187
Nøkler	886
SUM ANDRE INNTEKTER	93 073

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-33 840
SUM PERSONALKOSTNADER	-33 840

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: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 240 000. I tillegg har styret fått dekket årlig styremiddag for kr 4 800, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 875.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-955
SUM KONSULENTHONORAR	-955

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-57 944
Drift/vedlikehold VVS	-422 117
Drift/vedlikehold elektro	-20 020
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-88 073
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-181 813
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-6 724
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-96 520
Kostnader dugnader	-7 528
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-880 738

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



Trondhjemsveien 170 Borettslag

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-417 096
Renovasjonsavgift	-241 951
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-659 047

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-114 045
Strøm oljefyr el.bereder	-462 343
SUM ENERGI / FYRING	-576 388

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-16 863
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-5 363
Verktøy og redskaper	-2 855
Driftsmateriell	-281
Lyspærer og sikringer	-6 363
Vaktmestertjenester	-268 436
Renhold ved firmaer	-212 090
Andre fremmede tjenester	-35 721
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-790
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 800
Andre kontorkostnader	-7 981
Bank- og kortgebyr	-2 456
Velferdskostnader	-3 594
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-567 593

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 350
Renter av sparekonto i OBOS-banken	100 550
SUM FINANSINNTEKTER	106 900

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-986 041
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-46 045
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-414 074
SUM FINANSKOSTNADER	-1 446 160

NOTE: 14

Vedlegg 1

23 av 39

Årsrapport med årsberetning.pdf



Trondhjemsveien 170 Borettslag

BYGNINGER

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

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.226/bnr.9 M. flere

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

NOTE: 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 enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 16

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-21 229 816
Nedbetalt tidligere	614 468
Nedbetalt i år	348 174
	-20 267 174

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-980 067
Nedbetalt tidligere	28 373
Nedbetalt i år	15 934
	-935 760

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-8 908 296
Nedbetalt tidligere	257 843
Nedbetalt i år	146 105
	-8 504 348

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-29 707 282
------------------------------------	--------------------

NOTE: 17



Trondhjemsveien 170 Borettslag

BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 18

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-53 403
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-53 403

NOTE: 19

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	93 925
Pantelån	29 707 282
Påløpte avdrag	38 614
TOTALT	29 839 821

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	12 229 663
Tomt	135 318
TOTALT	12 364 981



VIKTIG INFORMASJON FOR NYE ANDELSEIERE

BAD

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

Et bad som ikke er rehabilitert siden 1994 vil være over 30 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.



Trondhjemsveien 170 Borettslag

ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Styret

Kontaktinformasjon til styret:

Epost: styret@trondhjemsveien170.no

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

Retningslinjer for styrearbeid

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

Vaktmester

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

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

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

Rørlegger

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

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

Renhold

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

Parkering

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

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

Parkeringskortet følger leiligheten ved salg.

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

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



Trondhjemsveien 170 Borettslag

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

Dyrehold

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

Nøkler/skilt

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

Vaskeri

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

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 93324616. 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 Eiendomsforvaltning AS på telefon 22 86 83 98, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr

Alle leiligheter i borettslaget skal ha en brannslukker (pulverapparat), en røykvarsler i entreen og en i stuen. I tillegg må noen leiligheter ha varmedetektor på kjøkkenet der hvor kjøkkenet ikke ligger rett utenfor røykvarsler i entreen eller har dør som skille fra entreen.



Trondhjemsveien 170 Borettslag

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.

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.

Forkjøpsrett

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

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>.

Internett / TV

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

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



STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

- 2024 Nye røykvarslere og pulverapparat i alle leiligheter. Det er en røykvarsler i entré og en i stue. I tillegg kommer varmedetektor på enkelte kjøkken hvor det er dør eller hvor røykvarsler ikke kunne monteres rett utenfor kjøkkenet.
- 2023 Montering av akkumulasjonstank på fyrrommet i 170 A, mellom bergvarmepumper og sirkulasjonspumpe til radiatoranlegget.
- 2023 Montering av kompensator etter sirkulasjonspumpe til radiatoranlegget på begge fyrrom, i 19 D og 170 A.
- 2023 Bytte av hovedstoppekran på fyrrommet i 170 A og på vaskeriet i 19 B.
- 2022 Ny plexiglass, frosset lexan på partylassen.
- 2022 Ekstra Wilo grunnvannspumpe til fyrrommet i 170 A som backup. Montering av kombinert styringsenhet for begge grunnvannspumper samt GSM sender for varsling.
- 2022 Nye stakeluker på alle nedløpsrør. Inspeksjon og spyling av avløp- og nedløpsrør. Tømming av lyskasser, sluk, kummer og sandfang.
- 2022 Etablering av fiberinternettlinje direkte til alle leiligheter fra OBOS OpenNet.
- 2021 Ny sirkulasjonspumpe på sentralvarmerom i Dynekilgata 19 D.
- 2020-2021 Balkong- og fasadeprosjekt: Alle bruks- og brannbalkonger revet og fornyet. Etablering av nye bruksbalkonger. Nye balkongdører. Nye vinduer i alle balkongdøråpninger og tilhørende hjørne for hjørneleiligheter. Ny radiatorer der det kom ny balkongdøråpning. Alt beslag på tak. Nye takluker. Nye nedløpsrør. Nye varmekabler i takrenner og nedløpsrør. Maling av vinduer og inngangspartier. Fornytt murpussfelt mellom vinduer ut mot Dynekilgata. Utskifting av butikkvinduer og murpuss rundt butikken. Snudd sitteplasser i bakgården mot gressplenen.
- 2020 Byttet grunnvannspumpe, byttet til Wilo EMU KS 8ES, på fyrrommet i 170 A.
- 2020 Installert Dual XP magnetfilter på begge fyrrom.
- 2020 Ny lysarmatur med bevegelsesensor på fyrrommene, vaskeriene med tørkerom og miljøhuset. Ny styring av utelysene med astrour på hovedtale i stedet for lyssensor ute.
- 2020 El-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.
- 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.



Trondhjemsveien 170 Borettslag

- 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 prioritere tiltakene opp mot forvaltningsmessige sunne prinsipper, som å vurdere driftskostnader, risiko for skader, ivaretagelse av bomiljøet og forvaltning av bygningsmassen på en slik måte at totalkostnadene blir minst mulig.

Faste planlagte tiltak

- 2029: 5-års kontroll av brannslukkere. Installert i februar 2024.
- 2034: Utskiftning av røykvarslere med 10-årsgaranti, installert i februar 2024.

Prioriterte tiltak, kort sikt

- Online booking av vaskeriene
- EI-tiltak, utskiftning av hovedtavler og sikringsskap (for fellesområder, ikke leilighetene)

Vedlikehold neste 2-3 år

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

- Online booking av vaskeriene. Ubrukte låser på vaskeritavlene kan fort ta opp mye av de tidsperiodene som kan reserveres. Electrolux, leverandøren av vaskeritavlene, har også innført nye bestillingsrutiner som gjør det veldig vanskelig for styret å bestille nye nøkler til beboerne. Online booking vil løse mange av disse problemene og utvide kapasiteten på vaskeriene, samt gi styret bedre oversikt over bruken slik at man senere kan skifte ut maskinene og kjøpe nye basert på behovet.
- EI-tiltak: Mye av den elektriske infrastrukturen i borettslaget er over 35 år gammel og moden for utskiftning. Styret ønsker å prioritere utskiftning av hovedtavler (5 hovedtavler) og mange mindre sikringsskap tilknyttet fellesområdene (ikke leilighetene sine sikringsskap). Skapene bør trolig oppgraderes med skifte av alle sikringer og få inn moderne overspenningsvern (lynvern).
- 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. Styret ønsker først å innføre online booking av vaskeriene, se tidligere punkt.



Trondhjemsveien 170 Borettslag

- Trapp på fyrrommet: Trappen er smal, veldig bratt, og bredden på trappetrinnene er for smale og ellers i dårlig stand. Må byttes ut av HMS-hensyn.
- Lås/nøkkelsystem: Det er mye service på dagens slitte låser og nye nøkler koster veldig mye. Nøkkelsystemet er fra 2003 og en oppgradering kan også gi beboerne mange nye muligheter som bruk av brikker, midlertidige koder etc.
- Porttelefon: Videoapparatene var toppmoderne når de kom i 2005, men har gått ut av produksjon og er vanskelig å erstatte når noen har skadet de, typisk i forbindelse med oppussing i leiligheten. Anlegget har fungert for det meste veldig bra siden 2005, men en oppgradering av terminaler/enheter kan være nødvendig.

Tiltak på lengre sikt

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

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

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

Under tilsyn

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



Trondhjemsveien 170 Borettslag

uker med spreder som traff veggen fra uvanlig vinkel. Vanning ble avsluttet.
Avventer videre observasjoner.

Ikke prioritert

- Bad: Borettslaget rehabiliterte alle bad i 1994/1995. Dette inkluderte også soil-rørene, som har veldig lang levetid. Fra borettslaget sin side er det ikke aktuelt nå å gjøre noe med badene før soilrørene eventuelt må rehabiliteres. I mellomtiden kan andelseierne fint rehabilitere badene flere ganger selv. Se borettslagets infosider om oppussing av bad, <https://www.trondhjemsveien170/p/oppussing-av-bad.html>, for mer info.

Styret
Brl. Trondhjemsveien 170
Februar 2024



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 2024 (kostnad for OBOS OpenNet og balkongtillegg kommer i tillegg).

Leil.	Felleskost.	Leil.	Felleskost.	Leil.	Felleskost.	Leil.	Felleskost.
101	4455	209	4107	314	4489	419	5234
102	4290	210	3838	315	5234	420	3586
103	4290	211	4891	316	4482	501	4489
104	4290	212	4774	317	5234	502	4455
105	4290	213	3391	318	4482	503	4455
106	4290	214	4489	319	5234	504	4455
107	4290	215	5234	320	3586	505	4455
108	4290	216	4482	401	4489	506	4455
112	4566	217	5234	402	4455	507	4455
113	3252	218	4482	403	4455	508	4455
114	4388	219	5234	404	4455	509	4207
115	5031	220	3586	405	4455	510	3988
116	4482	301	4489	406	4455	511	4977
117	4489	302	4455	407	4455	512	4774
118	4375	303	4455	408	4455	513	3391
119	4427	304	4455	409	4207	514	4489
120	3391	305	4455	410	3988	515	5234
201	4489	306	4455	411	4977	516	4482
202	4455	307	4455	412	4774	517	5234
203	4455	308	4455	413	3391	518	4482
204	4455	309	4207	414	4489	519	5234
205	4455	310	3988	415	5234	520	3586
206	4455	311	4977	416	4482		
207	4455	312	4774	417	5234		
208	4455	313	3391	418	4482		

Sum felleskostnader for alle leiligheter per måned: kr 431 558

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 2024

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 6.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 9.05.24

Selskapsnummer: 7 Selskapsnavn: Trondhjemsveien 170 Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

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



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

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

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 250 000

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- Jørgen Andersen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Per Kristian Bekk

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Ingebjørg Elise Aas

Valgkomité (kun 1 skal velges)

- Jørgen Andersen

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Jørgen Andersen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Samuel Skretteberg



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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