



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 695 935
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET DANIELSBAKERVEITA 7
Forretningsadresse: Danielsbakerveita 7
7010 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 06.04.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 987695935

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		949 904	909 252
Sum inntekter		949 904	909 252
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 051 958	764 825
Sum kostnader		1 120 418	833 285
Driftsresultat		-170 514	75 967
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 505	7 090
Sum finansinntekter		12 505	7 090
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		12 505	7 090
Resultat før skattekostnad		-158 009	83 057
Årsresultat		-158 009	83 057
Totalresultat		-158 009	83 057
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-158 009	83 057
Sum overføringer og disponeringer		-158 009	83 057



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		221	85
Andre fordringer		44 598	123 095
Sum fordringer		44 819	123 180
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		404 054	480 090
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		404 054	480 090
Sum omløpsmidler		448 873	603 270
SUM EIENDELER		448 873	603 270

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		316 610	474 619
Sum opptjent egenkapital		316 610	474 619
Sum egenkapital		316 610	474 619
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		43 031	50 624
Skyldige offentlige avgifter		1 692	
Annen kortsiktig gjeld		87 539	78 028
Sum kortsiktig gjeld		132 262	128 652
Sum gjeld		132 262	128 652
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		448 873	603 270



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 353181

Enheten

Organisasjonsnummer: 987 695 935
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET DANIELSBAKERVEITA 7
Forretningsadresse: Danielsbakerveita 7
7010 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 05.04.2025



Organisasjonsnr: 987 695 935
SAMEIET DANIELSBAKERVEITA 7

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		949 904	909 252
Sum inntekter		949 904	909 252
Kostnader			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		1 051 958	764 825
Sum kostnader		1 120 418	833 285
Driftsresultat		-170 514	75 967
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		12 505	7 090
Sum finansinntekter		12 505	7 090
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		12 505	7 090
Resultat før skattekostnad		-158 009	83 057
Årsresultat		-158 009	83 057
Totalresultat		-158 009	83 057
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-158 009	83 057
Sum overføringer og disponeringer		-158 009	83 057



Organisasjonsnr: 987 695 935
SAMEIET DANIELSBAKERVEITA 7

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		221	85
Andre fordringer		44 598	123 095
Sum fordringer		44 819	123 180
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		404 054	480 090
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		404 054	480 090
Sum omløpsmidler		448 873	603 270
SUM EIENDELER		448 873	603 270
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		316 610	474 619
Sum opptjent egenkapital		316 610	474 619



Sum egenkapital	316 610	474 619
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	43 031	50 624
Skyldige offentlige avgifter	1 692	
Annen kortsiktig gjeld	87 539	78 028
Sum kortsiktig gjeld	132 262	128 652
Sum gjeld	132 262	128 652
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	448 873	603 270



Organisasjonsnr: 987 695 935
SAMEIET DANIELSBAKERVEITA 7

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1327

SAMEIET DANIELSBAKERVEITA 7



Velkommen til årsmøte i SAMEIET DANIELSBAKERVEITA 7

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 18. mars kl. 09:00 og lukker 21. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1327>

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET DANIELSBAKERVEITA 7



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Knut Ola Hammes Høvik (styreleder) velges som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Vilde Nyheim Johnsen (eier av snr. 21) og Veide Eline Ertsaas (eier av snr. 11) velges som protokollvitner.

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 å dekke årets resultat, et underskudd på kr. 158 009, ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. Sameiet Danielsbakerveita 7 - Kommentarer til årsregnskapet 2024 og budsjettet 2025.pdf
2. Sameiet Danielsbakerveita 7 - Revisjonsberetning 2024.pdf
3. Sameiet Danielsbakerveita 7 - Årsregnskap 2024.pdf
4. Sameiet Danielsbakerveita 7 - Vedlikeholdsplan 2025-2029.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 60 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 60 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Sven Jørgen Thorkildsen

Mitt navn er Sven og jeg ønsker å bli valgt som styreleder for Sameiet Danielsbakerveita 7. I 2023 flyttet jeg inn i sameiet og meldte straks min interesse for å delta i styret, og i 2024 ble jeg valgt inn som varamedlem. Dette har gitt meg god innsikt i sakene styret har jobbet med, nå er jeg klar for å ta mer ansvar for at det gode arbeidet videreføres og videreutvikles. Jeg har 5 år med erfaring fra styreverv fra et tidligere sameie.

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ivan Haugdal

Mitt navn er Ivan Haugdal. Jeg bor i sameiet og engasjerer meg i å holde sameiet rent og ryddig for oss som bor her. Jeg tar ofte på meg å måke snø når jeg ser det blir høyt, og klipper plenen i sameiet når jeg ser det



begynner å vokse for høyt. Jeg tar gjerne på meg ansvaret for å ta hånd om begge disse oppgavene, samt andre oppgaver for å holde sameiet flott for oss som bor her. I en rolle i styret ønsker jeg å legge enda mer arbeid i dette, da jeg ønsker at alle skal kunne komme hjem til den grønne åre og være lykkelige med hvor vi bor.

- **Kristin Elisabeth Dragvold**

Mitt navn er Kristin og jeg stiller til valg som styremedlem her i sameiet. Jeg har vært i styret i et par år nå og stortrives med å gjøre mitt for at sameiet fungerer så bra som mulig for oss alle og se til at ting som må gjøres blir gjort.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Herman Alexander Mæhle**

Mitt navn er Herman og jeg stiller til valg som varamedlem i sameiet Danielsbakerveita 7. Jeg er i skrivende stund 27 år gammel, kommer fra Drøbak, og har bodd i Trondheim siden august 2023. Jeg er sivilingeniør og jobber som vegplanlegger i Trøndelag fylkeskommune. Jeg ble en del av dette sameiet sensommeren 2024, og trives meget godt. Med min erfaring og engasjement ønsker jeg å bidra til et trygt og trivelig bomiljø!



Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Knut Ola Hamnes Høvik	Bjerregaards gate 31D
Styremedlem	Kristin Elisabeth Dragvold	Danielsbakerveita 7
Styremedlem	Jørgen Pettersen	Danielsbakerveita 7
Varamedlem	Sven Jørgen Thorkildsen	Danielsbakerveita 7

Kontaktinformasjon

Styret

Styret har e-post: danielsbakerveita7@styrerrommet.no.

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.

Generelle opplysninger om Sameiet Danielsbakerveita 7

Sameiet består av 29 seksjoner. Sameiet Danielsbakerveita 7 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 987695935, og ligger i Trondheim kommune

Gårds- og bruksnummer: 401/216

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Danielsbakerveita 7 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova. Sameiets revisor er Orkla Revisjon AS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring med polisenummer 30146892. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Styrets arbeid 2024/2025

Styrets sammensetning og møter

I perioden har styret bestått av:

- Styreleder: Knut Ola Hamnes Høvik



- Styremedlem: Kristin Elisabeth Dragvold
- Styremedlem: Jørgen Sætherø Pettersen
- Varamedlem: Sven Jørgen Thorkildsen

I løpet av perioden har styret avholdt ni styremøter. I tillegg har løpende kommunikasjon funnet sted via Messenger, e-post og telefon for å håndtere daglig drift og eventuelle akutte saker.

Styret har opprettholdt dialog med beboerne gjennom sameiets hjemmeside på Vibbo, hvor informasjon er formidlet via nyhetsartikler og direktemeldinger etter behov.

Hovedsaker styret har jobbet med i perioden

HMS og forsikring

Sameiets helse-, miljø- og sikkerhetsplan er revidert siden forrige årsmøte og er tilgjengelig på Vibbo under temaet *Helse, miljø og sikkerhet*. Det er ikke rapportert om uønskede hendelser i sameiet det siste året, verken fra styret eller beboerne.

Styret har gjennomført de lovpålagte internkontrollene i henhold til gjeldende forskrifter, og all dokumentasjon er arkivert i HMS-modulen på Styrevernet.no, som benyttes som et digitalt verktøy for styrearbeid.

I tillegg minner styret om at beboerne har et eget lovpålagt ansvar for internkontroll. Informasjon om dette er gjort tilgjengelig på Vibbo.

Sommeren 2024 oppstod en vannlekkasje som følge av et tett sluk på en privat terrasse. Hendelsen medførte ingen følgeskader, og forsikringssaken ble avsluttet. I begynnelsen av mars 2025 ble det avdekket en ny vannlekkasje i en av leilighetene. Styret følger opp saken i samarbeid med berørte parter og relevante aktører.

Vedlikehold og rehabilitering

I perioden har sameiet gjennomført både mindre og større vedlikeholdsprosjekter. En oversikt over utførte tiltak fremgår av den vedlagte vedlikeholdsplanen.

Blant de mindre vedlikeholdsarbeidene er fjerning av tagging på bygningsmassen mot Brattørveita og Danielsbakerveita, spyling av belegningsstein i bakgården, maling av en yttervegg mot Brattørgata, samt vindusvask i trappehuset.

Ett av de større prosjektene i 2024 var installasjon av nye strømmålere. Selv om alle strømkunder er pålagt å installere avanserte måle- og styringssystemer (AMS), har sameiet hatt dispensasjon fra dette kravet i flere år. Da utskifting av målere ble nødvendig og dispensasjon fra kravet ikke lenger var en mulighet, ble prosjektet ferdigstilt sommeren 2024. Underveis ble det avdekket at hovedfordelingen var feilkonstruert for trafomålt anlegg, noe Tensio påpekte og krevde utbedret. Det ble også avdekket en feil fra byggeåret, hvor en måleromkabler var feil tilkoblet, slik at om lag en tredjedel av fellesforbruket hadde stått umålt.

For å unngå en omfattende ombygging av hovedfordelingen, besluttet styret i samråd med Berg & Wigum AS å installere et eget skap for fellesanleggets måler, slik at hovedfordelingen kunne bevares i sin opprinnelige stand. Korrigeringen av feil fra byggeåret medførte en tilleggskostnad på kr 80 000.

Videre ble innsamlingsenheten til Ista i el-tavlen ved et uhell fjernet sommeren 2024. Dette ble oppdaget og korrigert høsten samme år, men førte til en betydelig forsinkelse i utsendelsen av avregningene.

I 2024 igangsatte styret en betongundersøkelse av svalgangene, garasjeanlegget og lekkasjesøk i bakgården. Bakgrunnen for undersøkelsen var registrert vanninntrengning i en av bodene i parkeringskjelleren og vedlikeholdsnøkkelen fra 2016. På grunnlag av dette har OBOS Prosjekt AS utarbeidet en rapport som beskriver nødvendige tiltak. Den fullstendige rapporten er tilgjengelig på Vibbo under *Vedlikehold*.



Som en del av oppfølgingen er det allerede gjennomført lekkasjesøk av TFS Tak og Membran AS, og styret har inngått avtale med OBOS Prosjekt AS om prosjektledelse for videre arbeid. Undersøkelsen avdekket tre lekkasjepunkter ved inngangspartiet og blomsterbedet, som er planlagt utbedret i 2025. Styret avventer nå prisestimat for utførelsen av arbeidet. Utbedring av vanninntrengning i parkeringskjelleren er prioritert først.

Videre tiltak vil omfatte utskifting av innpusset isolasjon i heisrommet, mekanisk reparasjon av betongskader på svalgangdekker samt påføring av tett membran med sklihemmende egenskaper.

Serviceavtaler

Styret har fulgt opp serviceavtalene for perioden.

Følgende kontroller og servicearbeider er gjennomført:

- FG-kontroll og service på sprinkleranlegget
- Inspeksjon av takfasade og sluker
- Kontroll og vedlikehold av sentralvarmeanlegget
- Periodisk ettersyn av heisanlegg
- Kontroll av fellesarealer
- Service og kontroll av ventilasjonsanlegget
- Inspeksjon av elektrisk anlegg, inkludert internkontroll av el-installasjoner
- Kontroll av brannvernustyr i fellesarealer

Disse tiltakene sikrer at byggets tekniske anlegg opprettholder forskriftsmessig drift og sikkerhetsstandarder.

Leverandører og tjenestetilbud

I perioden har styret reforhandlet og inngått følgende avtaler:

- **Snørydding:** Styret inngikk høsten 2024 en avtale med Din Vakmester AS for snørydding. Avtalen vil imidlertid bli sagt opp, da en beboer i sameiet har tilbudt seg å overta oppdraget. Dette gir en estimert årlig besparelse på kr 50 000, samt bedre oppfølging enn det styret har erfart med eksisterende leverandør.
- **Forsikring:** Sameiets forsikringsavtale ble endret 12. august 2024 fra SpareBank 1 Skadeforsikring AS til Tryg Forsikring. OBOS Forsikringsavdeling bistod styret i innhenting av tilbud fra Gjensidige, Tryg og If. Byttet gir en årlig besparelse på kr 24 000.
- **Elektriske tjenester:** En ny avtale er inngått med Berg & Wigum AS for levering av el-tjenester. Beslutningen er basert på gode erfaringer fra prosjektet med utskifting av strømmålere, samt konkurransedyktige priser.
- **Heisvedlikehold:** Avtalen med OTIS er reforhandlet og oppdatert til OBOS-priser, noe som gir gunstigere vilkår for sameiet.
- **Forretningsføreravtale:** Avtalen med OBOS er reforhandlet, og det er avtalt at den ikke indeksreguleres i 2025. Dette sikrer at prisen forblir uendret sammenlignet med foregående år.

Beboeraktiviteter

Den årlige vårdugnaden ble gjennomført 12. mai med totalt syv deltakere. Arbeidet omfattet blant annet kosting av grus og rydding av avfall i bakgården, svalgangene og parkeringskjelleren. I tillegg ble det plantet blomster langs rekkverkene, og blekket rundt blomsterbedet ved hovedporten ble vasket.

Styret takker alle som bidro til å holde fellesområdene ryddige og trivelige.

Oppfordringer fra styret



Styret ønsker å minne beboerne om følgende:

- **Registrering av leietakere:** Husk å melde inn nye leietakere på Vibbo.
- **Sikkerhet:** Sørg for at hovedportene lukkes etter bruk for å opprettholde sikkerheten i sameiet.
- **Sameiets hjemmeside:** Vi oppfordrer alle til å ta i bruk sameiets hjemmeside på Vibbo. Her finner du viktig informasjon, og det er styrets primære kommunikasjonskanal for nyheter og beskjeder til beboerne.
- **Internkontroll:** Seksjonseiere har et lovpålagt ansvar for å gjennomføre internkontroll av brannvernutstyr og det elektriske anlegget i egen leilighet.
- **Vedlikehold av terrasser:** Det er seksjonseiers ansvar å holde sluk på private terrasser åpne for å forebygge vannlekkasjer.
- **Regelverk:** Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sameiets vedtekter og husordensregler, samt gjøre seg kjent med innholdet på Vibbo.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetningen.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr 158 009 og foreslås ført mot egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 316 610.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold bygninger er det budsjettet med kr 350 000 som gjelder utbedringer og videre arbeid etter gjennomførte betongundersøkelser i 2024, i tillegg til normal drift og vedlikehold av bygningsmassen.

Budsjettet er basert på estimerte tall og det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 15 % økning av de brøkfordelte felleskostnadene fra 01.01.2025. For øvrig vises det til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Danielsbakerveita 7

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Danielsbakerveita 7 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 158 009. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 sameiet 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.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. 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 øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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

Styret og forretningsfører (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.

Vedlegg 2

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: pgst@orklarevisjon.no
Trav 23 Sameiet Danielsbakerveita 7 - Revisjonsberetning 2024.pdf
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signatøren av dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



ORKLA REVISJON

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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>

Tiller, 13. februar 2025
Orkla Revisjon AS

Katrine Engen
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Vedlegg 2

Telefon 73 10 39 00
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller
E-postadresse: post@orklarevisjon.no
Org.nr: 925 180 386 MVA
Foretaksregisteret
www.orklarevisjon.no

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signatøren og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Elektronisk signatur

Signert av

Engen, Katrine



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

13.02.2025 17:08:07

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



**SAMEIET DANIELSBAKERVEITA 7
ORG.NR. 987 695 935, KUNDENR. 1327**

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	949 904	909 252	933 000	1 094 000
SUM DRIFTSINNEKTER		949 904	909 252	933 000	1 094 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-8 460	-8 460
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-12 500	-11 500	-12 500	-13 000
Forretningsførerhonorar		-66 440	-63 095	-66 900	-70 000
Konsulenthonorar	6	-138 628	-31 767	-20 000	-80 000
Drift og vedlikehold	7	-474 758	-296 228	-668 000	-476 500
Forsikringer		-73 896	-79 912	-86 000	-76 000
Energi/fyring	8	-28 627	0	0	0
TV-anlegg/bredbånd		-163 620	-159 208	-168 000	-167 832
Andre driftskostnader	9	-93 490	-123 115	-113 000	-113 750
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 120 418	-833 285	-1 202 860	-1 065 542
DRIFTSRESULTAT		-170 514	75 967	-269 860	28 458
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	12 505	7 090	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		12 505	7 090	0	0
ÅRSRESULTAT		-158 009	83 057	-269 860	28 458
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	83 057		
Fra opptjent egenkapital		-158 009	0		



SAMEIET DANIELSBAKERVEITA 7 ORG.NR. 987 695 935, KUNDENR. 1327

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		221	85
Forskuddsbetalte kostnader		44 598	41 319
Energiavregning		0	81 776
Driftskonto OBOS-banken		91 928	14 535
Sparekonto OBOS-banken		312 126	465 555
SUM OMLØPSMIDLER		448 873	603 270
SUM EIENDELER		448 873	603 270
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		316 610	474 619
SUM EGENKAPITAL		316 610	474 619
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		21 701	22 290
Leverandørgjeld		43 031	50 624
Skyldige offentlige avgifter		1 692	0
Energiavregning	11	53 838	0
Annen kortsiktig gjeld	12	12 000	55 738
SUM KORTSIKTIG GJELD		132 262	128 652
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		448 873	603 270
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 12.02.2025

Styret i Sameiet Danielsbakerveita 7

Knut Ola Hamnes Høvik /s/

Jørgen Sætherø Pettersen /s/

Kristin Dragvold /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	772 714
TV/Internett	174 847
Strøm	2 343
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	949 904

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-8 460
SUM PERSONALKOSTNADER	-8 460

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 2023/2024, og er på kr 60 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 500.

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

Juridisk bistand	-22 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 460
Andre konsulentonorarer, OBOS Prosjekt AS	-98 418
SUM KONSULENTHONORAR	-138 628

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-218 806
Drift/vedlikehold VVS	-12 278
Drift/vedlikehold elektro	-160 905
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 520
Drift/vedlikehold heisanlegg	-20 167
Drift/vedlikehold brannsikring	-46 456
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-13 625
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-474 758

NOTE: 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi fellesarealer	-28 627
SUM ENERGI / FYRING	-28 627

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Håndverktøy	-5 499
Lyspærer og sikringer	-707
Renhold ved firmaer	-41 319
Snørydding	-35 750
Andre fremmede tjenester	-5 799
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 600
Andre kontorkostnader	-75
Bank- og kortgebyr	-2 741
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-93 490

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

Renter bank	12 421
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	84
SUM FINANSINTEKTER	12 505

**NOTE: 11****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetaling, uoppgjort	903
SUM INNETEKTER	903

KOSTNADER

Administrasjon (4. kvartal, blir fakturert i 2025)	-10 301
SUM KOSTNADER	-10 301

Uoppgjorte avregninger for 2., 3. og 4. kvartal	-44 440
---	---------

SUM ENERGIAVREGNING	-53 838
----------------------------	----------------

Energiavregningene blir avregnet på felleskostnadene for januar, mars og april 2025.

Avregningene i år er forsinket på grunn av problemer med avlesning av målerne.

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

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

NOTE: 12**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avsatt rest styrehonorar 2023/2024	-12 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-12 000



Vedlikeholdsplan 2025-2029

Basert på vedlikeholdsrapport fra 2016 utarbeidet av Obos Prosjekt og vurderinger gjort av styret. Planen oppdateres fortløpende av styret. Styret benytter også en digital modul på styrevernet.no for sitt vedlikeholdsarbeid.

Installering av nye strømmålere	2024	75 000,- inkl. mva	Oppstart i februar/mars. Det skal installeres nye strømmålere i 27 leiligheter og næringslokalet iht. dagens krav. Seksjonseier vil få en faktura på 722,- på oppsett av måler.	
OBOS-nøkkel/Unlock	2024	10 000,-	Installeres på hovedport, el-tavlerom, teknisk rom og kjellerdør. Eksterne firma slippes inn uten at styret må overlevere nøkkel eller være til stede.	
Utskifting av råteskadede spiler - Svalgang	2024	15 000,-	Ferdigstilles til våren.	
Betongundersøkelser	2024	90 000-125 000 inkl. mva	Oppstart til våren. Pris avhenger av hvor omfattende undersøkelsene blir.	
Nye spjeldmotorer ventilasjonsanlegg	2024	14 000,-	Utbedret feilen på anlegget som førte til at det kom høyere temp. inn via anlegget enn utetemperaturen. Problem på varme sommerdager.	
Vannlekkasje tak trappehus	2024	46 200,-	Utbedret fall. Sammenheng med lekkasjesak fra 2023	
LED-belysning i heis	2025	17 000,-	Ombygging til led lys i heiskupe. Utføres våren 2025.	
Utbedringer etter betongundersøkelse	2024-2027	-	Avhengig av omfang og pris. Kostnaden må trolig tas over flere år.	Arbeidet er startet opp
Skifte ut spekkmurt hjørnefug - Trappehus	2024-2027	-	Ses i sammenheng med utbedring etter betongundersøkelsene.	
Etablering av belegg på svalganger	2024-2027	-	Ses i sammenheng med utbedring etter betongundersøkelsene.	
Rens av ventilasjonsanlegg	2026	80 000,-	Ikke utført etter at sameiet ble ferdigstilt i 2004	



Oppgradering av belysning i fellesareal - innvendig	2026	-	Installering av LEDbelysning	
Plen og blomsterbed i bakgård	2026	-	Utskifting av jord/plen og sjekk av drenssystem. Innkjøp av blomsterkasser.	
Vedlikeholdsrapport	2026	-	Nåværende tilstandsrapport er fra 2016. Bestille ny rapport fra OBOS	
Porttelefonanlegg	2028	-	Levetiden på porttelefon er estimert til 15 år. Installert i 2013.	
Utbedring av glasshus/vindu 3 etg.	2029	-	Konstruksjonsfeil på glasshusene som har ført til vannlekkasje. Antatt samme feil på fire glasshus.	



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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 18.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 21.03.25

Selskapsnummer: 1327 Selskapsnavn: SAMEIET DANIELSBAKERVEITA 7

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>Knut Ola Hamnes Høvik (styreleder) velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Vilde Nyheim Johnsen (eier av snr. 21) og Veide Eline Ertsaas (eier av snr. 11) velges som protokollvitner.</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 dekkes ved overføring fra egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 60 000.

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Sven Jørgen Thorkildsen

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Ivan Haugdal

Kristin Elisabeth Dragvold

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Herman Alexander Mæhle



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.