



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 985 426 325  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TROSTERUDVEIEN 13 C OG D  
Forretningsadresse: c/o Bori BBL  
Tærudgata 16  
2004 LILLESTRØM

### 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: Richard Dieffenthaler  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

### 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, 15.07.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 264 851	1 020 243
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 264 851</b>	<b>1 020 243</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		979 120	1 145 147
<b>Sum kostnader</b>		<b>979 120</b>	<b>1 145 147</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>285 731</b>	<b>-124 904</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			37
Annen finansinntekt			276
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>314</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>0</b>	<b>314</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>285 731</b>	<b>-124 591</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>285 731</b>	<b>-124 591</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>285 731</b>	<b>-124 591</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		285 731	-137 587
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>285 731</b>	<b>-137 587</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		56 785	45 136
Sum fordringer		56 785	45 136
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		273 214	11 744
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		273 214	11 744
Sum omløpsmidler		329 999	56 880
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>329 999</b>	<b>56 880</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		293 718	7 987
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>293 718</b>	<b>7 987</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>293 718</b>	<b>7 987</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		23 268	37 299
Annen kortsiktig gjeld		13 012	11 593
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>36 280</b>	<b>48 892</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>36 280</b>	<b>48 892</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>329 999</b>	<b>56 880</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 555722

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 985 426 325  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TROSTERUDVEIEN 13 C OG D  
Forretningsadresse: c/o Bori BBL  
Bjørnsons gate 35  
2003 LILLESTRØM

**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: Richard Dieffenthaler  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 28.05.2024

**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, 18.07.2024



Organisasjonsnr: 985 426 325  
SAMEIET TROSTERUDVEIEN 13 C OG D

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 264 851	1 020 243
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 264 851</b>	<b>1 020 243</b>
<b>Kostnader</b>			
Annen driftskostnad		979 120	1 145 147
<b>Sum kostnader</b>		<b>979 120</b>	<b>1 145 147</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>285 731</b>	<b>-124 904</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt			37
Annen finansinntekt			276
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>0</b>	<b>314</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>0</b>	<b>314</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>285 731</b>	<b>-124 591</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>285 731</b>	<b>-124 591</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>285 731</b>	<b>-124 591</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Udekket tap		285 731	-137 587
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>285 731</b>	<b>-137 587</b>



Organisasjonsnr: 985 426 325  
SAMEIET TROSTERUDVEIEN 13 C OG D

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		56 785	45 136
Sum fordringer		56 785	45 136
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		273 214	11 744
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		273 214	11 744
Sum omløpsmidler		329 999	56 880
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>329 999</b>	<b>56 880</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		293 718	7 987
Sum opptjent egenkapital		293 718	7 987



Sum egenkapital	293 718	7 987
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	23 268	37 299
Annen kortsiktig gjeld	13 012	11 593
Sum kortsiktig gjeld	36 280	48 892
Sum gjeld	36 280	48 892
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>329 999</b>	<b>56 880</b>



Organisasjonsnr: 985 426 325  
SAMEIET TROSTERUDVEIEN 13 C OG D

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note  
1

Regnskapsprinsipper

Note  
1

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





## INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2024

---

Ordinært årsmøte i Sameiet Trosterudveien 13 C og D avholdes 28.05 2024 kl. 18 hos styreleder Ole Kristian Gregersen

---

Til behandling foreligger:

**1. KONSTITUERING**

- A) Valg av møteleder.
- B) Valg av referent og minst en seksjonseier til å underskrive protokollen.
- C) Godkjenning av de stemmeberettigede.
- D) Godkjenning av møteinnkallingen.

**2. ÅRSBERETNING FOR 2023**

**3. ÅRSREGNSKAP FOR 2023**

Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

**4. GODTGJØRELSER**

- A) Styrehonorar, foreslås kr 0

**5. ANSKAFFELSE AV HJERTESTARTER**

**6. VALG AV TILLITSVALGTE**

- A) Valg av styreleder for 2 år.
- B) Valg av to styremedlemmer for 2 år.
- C) Valg av et varamedlem for 2 år

Oslo, 13.05.2024

Styret i Sameiet Trosterudveien 13 C og D

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale- og stemmerett. Det er kun én stemme per seksjon.

Seksjonseiere har rett til å møte ved fullmektig. Benytt vedlagte fullmaktsblankett.

**Seksjonseiere bekrefter sin deltagelse med signatur ved ankomst.**



---

**Årsregnskap**

---

**Sameiet Trosterudveien 13 C Og D**

**2023**

---

Sameiet Trosterudveien 13 C Og D Org.nr. 985426325

---

*Dokumentet er elektronisk signert*



## Sameiet Trosterudveien 13 C Og D

### Resultatregnskap 2023

	Note	Regnskap 2023	Budsjett 2023	Regnskap 2022
<b>Inntekter:</b>				
Felleskostnader		811 800	811 800	770 242
Parkering og garasje		-11 913	0	0
Andre inntekter		464 964	450 000	250 001
<b>Sum inntekter</b>	<b>2</b>	<b>1 264 851</b>	<b>1 261 800</b>	<b>1 020 243</b>
<b>Kostnader:</b>				
Driftskostnader	3	391 326	461 250	366 736
Vedlikeholdskostnader	4	445 932	518 500	611 063
Honorarer	5	56 614	55 500	79 328
Forsikringer	6	76 629	77 000	71 703
Andre kostnader	7	8 619	41 000	16 318
<b>Sum kostnader</b>		<b>979 120</b>	<b>1 153 250</b>	<b>1 145 147</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>285 731</b>	<b>108 550</b>	<b>-124 904</b>
Finansinntekter	8	0	0	314
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>314</b>
<b>Resultat</b>		<b>285 731</b>	<b>108 550</b>	<b>-124 591</b>

Dokumentet er elektronisk signert



## Sameiet Trosterudveien 13 C Og D

### Balanse

	Note	2023	2022
<b>Eiendeler:</b>			
<b>Anleggsmidler:</b>			
<b>Omløpsmidler:</b>			
Periodiserte og forskuddsbet. kostnader		56 785	45 136
Bank	9	273 214	11 744
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>329 999</b>	<b>56 880</b>
<b>Sum eiendeler</b>		<b>329 999</b>	<b>56 880</b>
<b>Egenkapital og gjeld:</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Egenkapital	10	293 718	7 987
<b>Sum egenkapital</b>		<b>293 718</b>	<b>7 987</b>
<b>Langsiktig gjeld:</b>			
<b>Kortsiktig gjeld:</b>			
Leverandørgjeld		23 268	37 299
Skyldige offentlige avgifter		0	0
Forskuddsbetalte felleskostnader		7 600	6 206
Annen kortsiktig gjeld		5 412	5 387
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>36 280</b>	<b>48 892</b>
<b>Sum gjeld og egenkapital</b>		<b>329 999</b>	<b>56 880</b>
<b>Arbeidskapital:</b>			
Omløpsmidler		329 999	56 880
Kortsiktig gjeld		36 280	48 892
<b>Sum Arbeidskapital</b>		<b>293 718</b>	<b>7 987</b>

Oslo, 13.03.2024  
Styret for Sameiet Trosterudveien 13 C Og D

Ole Kristian Gregersen  
Styreleder

Berte Søbstad  
Styremedlem

Ingar Holme  
Styremedlem

Dokumentet er elektronisk signert



## Noter til regnskapet

### Note 1 Regnskapsprinsipper

Regnskapet for 2023 består av resultatregnskap, balanse og noteopplysninger og er avlagt i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.

I eierseksjonssameier aktiveres ikke eiendommen i balansen, i det eiendommen fremkommer som en ideell andel for den enkelte seksjonseier. Alle utgifter til rehabilitering og påkostninger kostnadsføres fortløpende i den perioden tiltakene utføres. Den verdiøkning som rehabiliterings- og påkostningstiltakene medfører tilfaller den enkelte sameier uten at tiltaket aktiveres i sameiets balanse. I situasjoner hvor slike tiltak finansieres gjennom felles låneopptak i sameiet, vil låneopptaket fremkomme som gjeld i sameiets balanse og nedbetales gjennom sameiets innkrevde felleskostnader. I slike tilfeller kan sameiets egenkapital fremstå som negativ, fordi eiendelene som er knyttet til tiltaket ikke vil fremkomme i balansen.

### Omløpsmidler og kortsiktig gjeld

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter normalt poster som forfaller til betaling innen ett år etter siste dag i regnskapsåret.

### Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer føres opp i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til påregnelig tap. Avsetning til påregnelig tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene.

### Ansatte

Det er ingen faste ansatte i sameiet, på dette grunnlag kommer de ikke innunder regelen om obligatorisk tjenstepensjon -OTP.

### Egenkapital

Sameiets årsresultat blir lagt til egenkapitalen og tilsvarer årets endring i egenkapitalen.

### Inntekter

Felleskostnader er utfakturert etter gjeldende eierbrøk basert på seksjonsbegjæringen. Inntektsføringen av innkrevde felleskostnader skjer månedlig. Inntektene bokføres med verdien av vederlaget på transaksjonstidspunktet.

### Note 2 Inntekter

Felleskostnader	811 800
Parkering og garasje	-11 913
Andre inntekter	464 964
<b>Sum inntekter</b>	<b>1 264 851</b>

### Note 3 Driftskostnader

Offentlige avgifter	150 319
Vaktmestertjeneste	81 414
Snøbrøyting	31 631
Gressklipping	5 015
Strøm/nettleie	40 104
Renhold	35 475
Tv, bredbånd	47 369
<b>Sum driftskostnader</b>	<b>391 326</b>

### Note 4 Vedlikeholdskostnader

Vedlikehold bygninger	306 236
Vedlikehold uteanlegg	52 147
Vedlikehold heis	80 148
Vedlikehold VVS	7 403
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>445 932</b>

Dokumentet er elektronisk signert

**Note 5 Honorarer**

Forretningsførsel	49 586
Revisjonshonorar	4 200
Andre honorar	2 828
<b>Sum honorarer</b>	<b>56 614</b>

Bori BBL er forretningsfører for sameiet.  
Revisor for sameiet er SLM Revisjon AS.  
Revisjonshonoraret gjelder i sin helhet lovpålagt revisjon.

**Note 6 Forsikring**

Forsikringspremie	76 629
<b>Sum forsikring</b>	<b>76 629</b>

**Note 7 Andre kostnader**

Datakostnader	5 824
Bankgebyr	1 200
Diverse kostnader	1 595
<b>Sum andre kostnader</b>	<b>8 619</b>

**Note 8 Finansinntekter**

\*

**Note 9 Bankinnskudd**

Driftskonto Boligbanken	273 214
<b>Sum bankinnskudd</b>	<b>273 214</b>

**Note 10 Egenkapital**

	01.01.2023	Bevegelse	31.12.2023
Annen egenkapital	7 987	285 731	293 718
<b>Sum egenkapital</b>	<b>7 987</b>	<b>285 731</b>	<b>293 718</b>

Dokumentet er elektronisk signert



## Sameiet Trosterudveien 13 C Og D

### Budsjett 2024

	Budsjett 2024	Regnskap pr. desember	Budsjett 2023	Regnskap 2022
<b>Inntekter:</b>				
Felleskostnader	852 340	811 800	811 800	770 242
Parkering og garasje	0	-11 913	0	0
Andre inntekter	0	464 964	450 000	250 001
<b>Sum inntekter</b>	<b>852 340</b>	<b>1 264 851</b>	<b>1 261 800</b>	<b>1 020 243</b>
<b>Kostnader:</b>				
Driftskostnader	502 500	391 326	461 250	366 736
Vedlikeholdskostnader	330 000	445 932	518 500	611 063
Honorarer	58 100	56 614	55 500	79 328
Forsikringer	84 300	76 629	77 000	71 703
Andre kostnader	27 200	8 619	41 000	16 318
<b>Sum kostnader</b>	<b>1 002 100</b>	<b>979 120</b>	<b>1 153 250</b>	<b>1 145 147</b>
<b>Driftsresultat</b>	<b>-149 760</b>	<b>285 731</b>	<b>108 550</b>	<b>-124 904</b>
Finansinntekter	0	0	0	314
<b>Sum finansinnt.- og kostnader</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>314</b>
<b>Resultat</b>	<b>-149 760</b>	<b>285 731</b>	<b>108 550</b>	<b>-124 591</b>
<b>Resultat etter avdrag</b>	<b>-149 760</b>	<b>285 731</b>	<b>108 550</b>	<b>-124 591</b>

Dokumentet er elektronisk signert



## Årsregnskap 13....

Name Date  
**Holme, Ingar** **2024-03-14**

Identification

 bankID™ Holme, Ingar

Name Date  
**Søbstad, Berte** **2024-03-20**

Identification

 bankID™ Søbstad, Berte

Name Date  
**Gregersen, Ole Kristian** **2024-03-13**

Identification

 bankID™ Gregersen, Ole Kristian



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Til årsmøtet i Sameiet Trosterudveien 13 C Og D

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Trosterudveien 13 C Og D som viser et overskudd på NOK 285 731. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og 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 2023, og av dets resultater 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 sameiet 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 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.

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 avvirket.

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



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

SIGNICAT



## *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>.

Lillestrøm, 30. april 2024  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

---

**SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112**

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm  
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm

Telefon: 63 89 77 00

E-post: [firmapost@slm-revisjon.no](mailto:firmapost@slm-revisjon.no)  
Nettside: [www.slm-revisjon.no](http://www.slm-revisjon.no)



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

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**

*Norwegian Buypass*

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*

04/30/2024 17:02:52

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 foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



## ÅRSBERETNING FOR 2023

### TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 23.05.2023 har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret:

Styreleder:	Ole Kristian Gregersen	2022 (2år)
Styremedlem:	Ingar Holme	2023 (1år)
Styremedlem:	Berte Søbstad	2022 (2år)
Varamedlem:	Helen Juell	2023 (2år)

#### Ansatte:

Sameiet har ingen ansatte.

### GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

#### Eiendommen:

Sameiet består av til sammen 10 seksjoner.  
Sameiets eiendom har Gårdsnr. 41 Bruksnr. 1294 i Oslo kommune.  
Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 985 426 325.

Med seksjon forstås eierandel i bebyggd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.  
Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø.  
Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

#### Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Bori BBL.  
Sameiets revisor er SLM Revisjon AS.

#### Sameiets lån:

Sameiet har ingen låneopptak.

#### Vaktmestertjeneste:

Sameiet har vaktmesteravtale med 1 Hjelpende Hånd. Org. Nr: 996706 508  
Eventuelle henvendelser til vaktmester kan gjøres til e-post adressen: [hei@1hh.no](mailto:hei@1hh.no).  
Eller gjennom chat funksjon på deres hjemmeside [www.1hh.no](http://www.1hh.no).  
Alle oppdrag til 1 Hjelpende Hånd må gå via styret i sameiet.

#### Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.



Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

#### **Brannsikringsutstyr:**

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

#### **TV og bredbånd:**

Sameiet har avtale med Telia (tidligere GET).

Spørsmål vedrørende tv/bredbånd rettes til Telia på nettsiden [www.telia.no](http://www.telia.no)

#### **Forsikring:**

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i IF Forsikring med forsikringsnummer SP543403.5.1.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

#### **Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.**

#### **Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt**

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

#### **Energimerking av bolig**

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.



## STYRETS ARBEID

Styret har hatt syv styremøter i løpet av 2023/24. I tillegg har styret hatt løpende kontakt på e-post for oppfølging av pågående aktiviteter. Styret har også foretatt diverse innkjøp og utført diverse prosjektarbeider

### **Budsjett for 2024**

Det er utarbeidet detaljert budsjett for 2024, og behov for kapitalinnkalling og økning av innbetaling til felleskostnader er vurdert. Styrets beslutning var å øke innbetaling med 5% fra 1. januar. Styret vil fortløpende vurdere evt. behov for kapitalinnkalling dersom planlagte prosjekter ikke holder seg innenfor kostnadsrammene.

### **Rehabilitering av balkonger:**

Tre små balkonger hos Angelil (seksjon 10) ble rehabilitert i løpet av sommeren av J. Ludvigsen AS. Dette arbeidet ble i stor grad gjennomført som planlagt.

I tillegg ble smeltekabler installert i sluk/nedløp hvor dette manglet i bygg D.

Denne rehabiliteringen kostet ca. 65000 kroner mindre enn tilbudet vi fikk på maks 322400 kroner (dvs ca. 257000 kroner). Da er også ekstrakostnad for smeltekabler på rundt 27000 kroner inkludert

Det er fortsatt noe mindre arbeid som gjenstår på balkongen til Gregersen (seksjon 8). Dette til tross for gjentagende purringer (renoveringen ble foretatt i 2022)

J. Ludvigsen har vært på befaringer på de gjenstående balkonger i bygg C – dvs. hos Juell (seksjon 1) og Rudi/Flatin (seksjon 3).

Hos Juell er det ikke behov for full renovering, men diverse utskiftninger av treverk etc. på de små balkongene.

Balkongen hos Rudi/Flatin (seksjon 3) hadde ikke behov for umiddelbar renovering ifølge fuktmålinger foretatt.

Balkongen hos Walan/Hanno (seksjon 4) ble totalrenovert i 2021/2022 og balkongen hos Farstad/Kvåle (seksjon 9) i 2020. Begge arbeider ble utført av 1 Hjelpende Hånd. J. Ludvigsen vil komme med tilbud på arbeid som må utføres på balkongene hos Juell.

Planen er å få utført arbeidene på balkongene hos Juell i inneværende år.

### **Annet vedlikehold:**

Vi har inntrengning av vann i etasjeskille ved inngangsdør i bygg D som ender opp foran heisdør på kjellernivå. Foreløpig tiltak er å lede vann fra takrenneutløp vekk fra området. Vi har fått utført arbeid av J. Ludvigsen AS for å sjekke hvor vanninntrengningen skjer. Grundig inspeksjon av taket over Angelils leilighet eliminerte lekkasje fra tak som kilde.

Planen er å få utført tiltak for å hindre vanninntrengning i løpet av sommeren. Det må graves, dreneres og legges nye grunnmurplater. I tillegg må det utføres reparasjoner av fuktskader inne ved inngangspartiet. Foreløpig tilbud er mottatt fra J. Ludvigsen AS (ca. 40000 kroner)

Styret gjorde en henvendelse til nabo Haudemann Andersen (Trosterudveien 13 A/B) med hensyn til beskjæring av vegetasjon. Grensehekken var blitt svært mye høyere enn regulert i avtalen mellom eiendommene. Vi hadde også et møte samt befaring der vi kom enighet om ønsket resultat med hensyn til et gjenstående tre. Beskjæringen ble utført av Haudemann Andersen.



Vi tok også opp vedlikeholdet vinterstid av vår felles adkomstvei fra Trosterudveien. Dette er antagelig grunnen til at det denne vinteren har vært betydelig bedre brøyting av veien utført av Haudemann Andersen.

Vi har kjøpt inn en høytrykkspyler for renhold av uteareal. Det er også anskaffet dyse egnet for rengjøring av heller og utstyr for spyling av avløp. Høytrykkspyleren er plassert i vaktmesterboden. (NB Husk å tilkoble vann med trykk før bruk)

Vi har kjøpt inn en ny vimpel til flaggstangen på fellesareal. Flaggstangen har de seneste år kun vært benyttet på 17.mai (flagg ligger i boden i bygg C)

Vi har kjøpt inn drenerør som vi i høst koblet til utløp av takrenner for å lede vann vekk fra bygningene (ved inngang bygg D og rundt bygg C) De fleste drenerør ble demontert i vinter, men vil settes tilbake til sommeren

Vi har kjøpt inn en hylle (inkl festemidler og leie av drill) til varmtvannsbereder i vaskebod (bygg C). Berederen var løsnet fra veggen, og ved at vi monterte en hylle under berederen sparte vi oss for en kostbar rørleggerregning.

Vi har vurdert oppgradering av belysning i fellesareal i bygg C samt i bygg D hvor det ikke er blitt byttet til LED (i alt 32 downlights). Vi har mottatt et tilbud fra Optimal Elektro (via 1 Hjelpende Hånd) på 53944.- inkl. mva. og avventer tilbud fra OneCo som foretok skifte til LED i bygg D

#### **Utbygging på Rikshospitalet**

Det har vært sendt inn 2 protester på utbyggingen på Rikshospitalet og den nye midlertidige helikopterplattformen

Vi har hatt deltagelse på nabomøter. 24. oktober 2023 og 9. april 2024 på Rikshospitalet. Det er i alt blitt avholdt 4 nabomøter siden våren 2023

Informasjon om nabomøter og nabovarsler kan finnes her: <https://www.helse-sorost.no/om-oss/vart-oppdrag/hva-gjor-vi/utviklingsplaner-og-store-utviklings-og-byggeprosjekter/stort-akuttssykehus-pa-aker-og-regionsykehus-pa-rikshospitalet/naboer-til-nye-rikshospitalet#presentasjoner-fra-nabomoter>

Vi har vært i kontakt med prosjektorganisasjonen vedrørende stenging av bro og turvei over Sognsvannbekken. Så langt har svaret vært at gangvei som kan benyttes er via Slemdalsveien 87-91. Her planlegges det imidlertid også for anleggstrafikk ut fra Rikshospitalet.



## Dugnader:

Det er avholdt i alt 2 dugnader.

Det ble gjennomført dugnad 31. august 2023 med rydding av tilvekst i grøntområder.

Det ble også ryddet i vaktmesterbod og garasje. Mye søppel og gamle gjenstander ble kjørt til gjenbruksstasjon og noe uten kjent eierskap ble avhendet

Stien mot Risbekken ble rehabilitert med flere grusmatter (helt ned til broen) og med mer påfyll av småpukk. Sykkelstativene på leid garasjeplass (seksjon 4) er ryddet bort og delvis demontert. 3 sykler har ikke identifiserte eiere og blir avhendet i løpet av våren/sommeren. De står foreløpig lagret i mellomgangen ved bodene.

7. mai 2024 ble det avholdt en vårdugnad med veldig bra oppmøte. Det ble luket og ryddet i bed og lagt ut bark. Asfaltveier ble feiet, og det ble lagt ut grusmatter på stien før trappen til Risbekken. Det ble gjødslet med plengjødsel, og arbeidet med spyling av betonghellene ble påbegynt. Det blå utemøblementet skal males senere. Dugnaden ble avsluttet med kaffe og sjokoladecake

## Eierskifter

Det er foretatt 3 eierskifter i 2 seksjoner (seksjon 4 og seksjon 6), og styret har bistått med informasjon og formaliteter i forbindelse med salgsprosesser og overdragelser.

## Vann og avløp:

Oppfølging mot Oslo Vann og Avløp. Følges opp mht. evt. lekkasjer fra rør ned mot Risbekken

## Heiser:

### Otis

Det har vært en krevende og langvarig oppfølging av service utført av Otis. Telenor stengte ned telefonlinjer uten at Otis hadde fulgt opp med alternativ alarmtjeneste. Heiskontrollen utførte kontroll av heisene 17.2.2023. Heisene ble da stengt i mangel av operativ heisalarm. I tillegg anmerket Heiskontrollen at belteovervåker på heisen i bygg D var deaktivert. Otis hadde ikke varslet om verken manglende alarm og feil på belteovervåker. Serviceavtalen med Otis har blitt sagt opp og senere terminert grunnet meget dårlig kundeoppfølging og manglende utført service. Ny alarm er nå installert og ny service- og alarmavtale er inngått med Heiskompaniet AS. Otis blir fulgt opp med hensyn til problemet med belteovervåkeren. Det har vist seg at belteovervåkeren aldri har vært i drift siden installeringen ble utført av Otis for over 13 år siden (ukjent når). Otis har etter diverse mislykkede forsøk på å skifte belteovervåkeren, kommet til at årsaken til problemet er at selve beltet er for kort. Vi har gjort mange henvendelser til Otis, der de har lovet å følge opp uten at noe skjer. Vi fortsetter å følge opp Otis og må evt. vurdere behov for juridisk assistanse

### Heiskompaniet:

Ny kontrakt for heisservice og alarmavtale ble inngått med Heiskompaniet i april 2023.

Avtalen inkluderer service 2 ganger pr. år, samt alarmavtale med Avarn Security.

Vi vil ha en fast montør som utfører service hos oss

Nye alarmer ble avtalt montert i slutten av april og montøren var på plass 2 ganger og utførte tilsynelatende jobben. I november avdekket Heiskompaniet at montøren ikke hadde utført oppdragene sine og holdt dette skjult (psykisk syk). Det ble umiddelbart tatt aksjon for å rydde opp, og nye heisalarmer ble montert i november av vår nye faste montør

Vi har fått gratis alarm-service i november/desember 2023 som kompensasjon.



Det er foretatt reparasjoner for å fjerne ulyder i heisen i bygg C (2. og 3. etasje). Smøring og skifte av styresko ble foretatt. Det er vanskelig å finne årsak til ulyder, og lyden i 2. etasje ble dessverre ikke borte. Vi har fått en gratis befaring med feilsøk pga. mangelfull utført arbeide av tidligere montør

#### Vaktmestertjenester:

Eiendomsservice-avtalen med 1 Hjelpende Hånd er videreført for 2024. Prisstigningen var 7,5% fra 1. januar 2023

Ingen prosjektoppdrag utført utover normal vaktmesterservice.

Styret har besvart kundeundersøkelse i mars hvor vår tilbakemelding var ønske om mer proaktiv vaktmestertjeneste og bedre fagmessig kvalitet på utførte prosjektoppdrag

#### **Vedlikeholdsoppgaver som er diskutert i styremøtene denne perioden**

Følgende oppgaver/vedlikeholdsbehov er diskutert og må prioriteres basert på viktighet og kostnader for sameiet

- Tiltak på balkongene i seksjon 5 (Juell)
- Tiltak for å hindre vanninntrengning ved inngangsdør bygg D
- Reparere fuktskade i stuetak i seksjon 8 (Gregersen) under balkong som nå er rehabilitert
- Tiltak for å fjerne fukt fra betonghelleplattning. Dreneringsløsningen fra dette området må undersøkes. Det er mye fukt til garasje/carport og tiliggende bygg. J. Ludvigsen AS skal gjøre en vurdering
- Tiltak for fukt og store skader på mur ved garasje /Søbstad (seksjon 2) Det må gjøres noe med avløpsløsningen fra betonghelleplattningen hvor fukten kommer fra. Behov for blikkenslager samt reparasjon av mur.
- Tiltak for å utbedre setningsskader som har oppstått i bygg C (på hjørnet mot trappen til Risbekken). Her har det oppstått en stor glippe ved grunnmurbeslag som slipper inn regnvann og fukt. Skaden må ha kommet for flere år siden.
- Installere LED-spotter i oppgang C + i oppgang D der hvor dette fortsatt ikke er utført
- Installere smeltekabler i sluk på balkonger i bygg C (tilsvarende standard som i bygg D)
- Finne ny løsning for sykkelparkering. Et alternativ kan være på baksiden av bygg C
- Montere rekkverk på broen over Risbekken og lage «trillevei» for sykkel (utføres på dugnad/styret)
- Få i drift utvendig nødåpning av garasjeport (mangler nøkkelen)



## **ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

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

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.22 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene var totalt kr 1 264 851

Dette er på linje med budsjett

Kostnadene var totalt kr 979 120

Dette er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere vedlikeholdskostnader enn budsjettert.

Resultatet av driften viser et årsresultat på kr 285 731

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet og er overført til balansen under konto for egenkapital.

For øvrig vises til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.



## **BUDSJETT 2024**

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2024.

Budsjettet ligger vedlagt. Budsjettet er basert på økt innbetaling av felleskostnader.

Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr -149 760

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

### **Forsikring:**

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2024.

Indeksreguleringen 10% er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak. Premien kan også reguleres ut ifra økte kostnader på stål og treverk etc. som benyttes ved utbedringer.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune i 2024:**

Renovasjonsavgiften økes med 8%

Vann- og avløpsavgiften økes med 20%.

### **Øvrige driftskostnader:**

For øvrige kostnader er det hovedsakelig lagt til grunn gjeldende avtaler for 2024 og ellers generell prisøkning(KPI)/lønnsvest

Styret  
i  
Sameiets Trosterudveien 13 C og D

Ole Kristian Gregersen  
Styreleder

Berte Søbstad  
Styremedlem

Henrik Andenæs  
Styremedlem



## Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet 2024 i Sameiet kan stille ved fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må nedenstående fullmakt fylles ut.

Det gjøres oppmerksom på at dersom fullmakten er påtegnet forbehold som binder fullmektigen til å stemme på en bestemt måte, ansees dette som et privatrettslig forhold mellom fullmaktsgiver og fullmektig. Møteleder vil ikke kunne kontrollere at fullmektigen faktisk stemmer i tråd med slik binding.

### FULLMAKT

Eier av seksjon \_\_\_\_\_ gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers navn: \_\_\_\_\_ (bruk blokkbokstaver)

Seksjonseiers underskrift og dato:

Dato \_\_\_\_\_

.....  
Seksjonseiers underskrift

Er eier av seksjonen juridisk må det fremlegges firmaattest som dokumenterer signaturberettiget.