



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 971 276 967  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 162  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

### 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: Annette H. Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2021

### Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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

Brønnøysundregistrene, 22.05.2022



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 234 485	3 144 123
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 234 485</b>	<b>3 144 123</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		225 616	218 319
Annen driftskostnad		1 966 528	2 306 824
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 192 144</b>	<b>2 525 143</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 042 341</b>	<b>618 980</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		49 774	46 334
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>49 774</b>	<b>46 334</b>
Annen finanskostnad		326 973	357 969
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>326 973</b>	<b>357 969</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-277 199</b>	<b>-311 635</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>765 142</b>	<b>307 345</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>765 142</b>	<b>307 345</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>765 142</b>	<b>307 345</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>765 142</b>	<b>307 345</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		765 142	307 345
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>765 142</b>	<b>307 345</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		153 991	147 313
Sum fordringer		153 992	147 313
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 615 711	1 164 232
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 615 711	1 164 232
Sum omløpsmidler		1 769 702	1 311 545
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 769 702</b>	<b>1 311 545</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

#### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		7 343 990	8 109 132
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-7 343 990</b>	<b>-8 109 132</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-7 343 990</b>	<b>-8 109 132</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 970 390	9 164 017
Øvrig langsiktig gjeld		5 622	5 622
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>8 976 012</b>	<b>9 169 639</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>8 976 012</b>	<b>9 169 639</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 569	2 084
Leverandørgjeld		44 112	146 379
Skyldige offentlige avgifter		6 670	6 646
Annen kortsiktig gjeld		85 330	95 928
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>137 680</b>	<b>251 038</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>9 113 692</b>	<b>9 420 677</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 769 702</b>	<b>1 311 545</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 458981

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 971 276 967  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 162  
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

**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: Annette H. Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.05.2021

**Grunnlag for avgivelse**

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

*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, 07.07.2021



Organisasjonsnr: 971 276 967  
SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 162

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 234 485	3 144 123
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 234 485</b>	<b>3 144 123</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		225 616	218 319
Annen driftskostnad		1 966 528	2 306 824
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 192 144</b>	<b>2 525 143</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>1 042 341</b>	<b>618 980</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		49 774	46 334
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>49 774</b>	<b>46 334</b>
Annen finanskostnad		326 973	357 969
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>326 973</b>	<b>357 969</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-277 199</b>	<b>-311 635</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>			
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>765 142</b>	<b>307 345</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>765 142</b>	<b>307 345</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>765 142</b>	<b>307 345</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		765 142	307 345
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>765 142</b>	<b>307 345</b>



Organisasjonsnr: 971 276 967  
SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 162

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
<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		153 991	147 313
Sum fordringer		153 992	147 313
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 615 711	1 164 232
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 615 711	1 164 232
Sum omløpsmidler		1 769 702	1 311 545
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 769 702</b>	<b>1 311 545</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>			
Udekket tap		7 343 990	8 109 132
Sum opptjent egenkapital		-7 343 990	-8 109 132



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-7 343 990</b>	<b>-8 109 132</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 970 390	9 164 017
Øvrig langsiktig gjeld	5 622	5 622
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>8 976 012</b>	<b>9 169 639</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>8 976 012</b>	<b>9 169 639</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	1 569	2 084
Leverandørgjeld	44 112	146 379
Skyldige offentlige avgifter	6 670	6 646
Annen kortsiktig gjeld	85 330	95 928
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>137 680</b>	<b>251 038</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>9 113 692</b>	<b>9 420 677</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 769 702</b>	<b>1 311 545</b>



Organisasjonsnr: 971 276 967  
SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 162

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

**Regnskapsprinsipper**

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

**Note**

2  
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

5

**Ytelser til ledende personer**

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

**Ytelser til daglig leder**

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

**Note**

6

**Ytelser til andre ledende personer**

**Note**

7

**Ytelser til revisjon**



**Note**

**Antall årsverk i regnskapsåret**

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:  
0.75

**Note**

8

**Obligatorisk tjenstepensjon**

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:  
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



## Til seksjonseierne i Sameiet Trondheimsveien 162

### Digital gjennomføring av årsmøte i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av Covid-19 vil det ordinære årsmøtet i Sameiet Trondheimsveien 162 bli avholdt digitalt via Vibbo.no.

I denne vedvarende ekstraordinære situasjonen mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

### Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøtet med stemmerett. Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

### Årsmøtet starter:

- Det digitale årsmøtet åpnes 29.04.2021 kl. 09.00
- Møtet er åpent for avstemming i 5 dager
- Siste dato for avstemming er 04.05.2021 kl. 09.00

### Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

### Hvordan deltar du?

- Dersom vi har registrert ditt telefonnummer vil du motta en link via SMS.
- Trykk på linken eller logg inn på Vibbo.no med telefonnummer eller Bank-ID for å delta i møtet. Der vil du finne årsrapporten og andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler Google Chrome for bruk av Vibbo.no.

### Hvordan delta og stemme når du ikke kan delta digitalt?

Eiere som ikke har mulighet til å delta digitalt, får innkallingen pr post. For å registrere din deltakelse og avgi din stemme, må du følge anvisningen nedenfor.

Det følger et stemmeseddelskjema på neste side. For å delta i møtet og avgi din stemme, må du levere eller sende denne stemmeseddelen til styret på e-post [kariannestokken@hotmail.com](mailto:kariannestokken@hotmail.com), for at din deltakelse skal bli registrert.

Styret må motta stemmeseddelen **innen 04.05.2021 kl. 09:00** for å registrere din deltakelse.

### Registrer deg på Vibbo.no

Inngangen til det digitale årsmøtet vil du finne på Vibbo.no fra 29.04.2021. Selv om du har mottatt innkalling og stemmeseddel pr. post, kan du logge inn på Vibbo.no med ditt telefonnummer og avgi dine stemmer der.



## Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Sameiet Trondheimsveien 162 blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 29.04.2021 kl. 09.00 og er åpent for avstemming i 5 dager, siste dato for avstemming er 04.05.2021 kl. 09.00

**Selskapsnummer:** 7349 **Selskapsnavn** Sameiet Trondheimsveien 162.

**Leilighetsnummer :** \_\_\_\_\_

**Navn på eier (e):** \_\_\_\_\_

**Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no**

**Signatur:** \_\_\_\_\_

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

*Eksempel:*

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

### 1. Saker til behandling:

#### Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

### 2. Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Ingeborg Eilertsen velges som protokollvitne(r)

For		Mot	
-----	--	-----	--

### 3. Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

### 4. Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 100 000.

For		Mot	
-----	--	-----	--

### 5. Vedtektsendring

Forslag til vedtak: Vedtektsendringene godkjennes.

For		Mot	
-----	--	-----	--



## 6. Presisering av husordensregel §3 Nattero

Forslag til vedtak: «Det skal være alminnelig nattero i bygningene mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 alle dager. Det betyr at det for eksempel ikke er lov å kjøre vaskemaskin i dette tidsrommet. Boring eller annen støyende aktivitet i leilighetene er kun tillatt mellom 08-20 på hverdager og 12-18 på lørdager. Støyende aktivitet er ikke tillatt på søndager og offentlige helligdager.

Den enkelte skal varsle naboer i god tid, både ved oppussingsarbeid og ved større private arrangementer. Slikt nabovarsel skal inneholde et telefonnummer der beboerne kan nå den ansvarlige. Vinduer og dører bør holdes lukket under fester i leiligheten. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tom emballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet.

Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets forhåndssamtykke.»

For		Mot	
-----	--	-----	--

## 7. Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Det skal velges 1 styreleder for ett år og 3 styremedlemmer for ett år.

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder	Kari Anne Støkken	
Styremedlem	Alexander Bjørlo	
Styremedlem	Ann-Margreth Christensen	
Styremedlem	Ingeborg Eilertsen	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



## Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Sameiet Trondheimsveien 162. Avstemningen åpner 29. april kl. 09:00 og lukker 4. mai kl. 09:00. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7349>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

## Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Vedtektsendring
6. Presisering av husordensregel §3 Nattero
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Sameiet Trondheimsveien 162**

Kari Anne Støkken

Alexander Bjørlo

Ann-Margreth Christensen

Thuan Duy Nguyen Dinh-Steffensen

Stine Solgaard



Sak 1

**Godkjenning av møteinnkallingen**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes.



Sak 2

**Valg av protokollvitner**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

**Forslag til vedtak**

Ingeborg Eilertsen er valgt.



Sak 3

### **Årsrapport og årsregnskap**

**Forslag fremmet av:** Styret

**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.

### **Vedlegg**

- 1. Årsrapport.pdf



## ÅRSRAPPORT FOR 2020

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Kari Anne Støkken	Konghellegata 1
Styremedlem	Alexander Bjørlo	Trondheimsveien 162 A
Styremedlem	Ann-Margreth Christensen	Nyveien 1170
Styremedlem	Thuan Duy Nguyen Dinh-Steffensen	Konghellegata 1
Styremedlem	Stine Solgaard	Konghellegata 1
Varamedlem	Ingeborg Eilertsen	Konghellegata 1

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 3 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

### Generelle opplysninger om Sameiet Trondheimsveien 162

Sameiet består av 68 seksjoner.

Sameiet Trondheimsveien 162 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971276967, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Trondheimsveien 162 A  
Trondheimsveien 162 B  
Konghellegata 1

Gårds- og bruksnummer:  
226 77

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd 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 miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Trondheimsveien 162 har en deltidsansatt vaktmester som utfører sitt arbeid i henhold til sin stillingsbeskrivelse. Styret har jevnlig kontakt med vaktmester.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

### Generelt

#### Styremøter i perioden

Det har vært avholdt syv styremøter i perioden (fra årsmøte til årsmøte). På grunn av korona har det vært noe færre møter.

#### Forretningsførsel, bank og forsikring

Sameiet skiftet til Obos AS som forretningsfører fra 1.1.2014. Gjennom dette får sameiet bank og forsikringstjenester. Obos har vært sameiets forretningsfører og har fulgt opp de forsikringssaker som har vært i perioden. Alle skader meldes Obos og så følger de opp sakene. Det har vært avholdt ett budsjettmøte mellom styret og forretningsfører i perioden.

#### Budsjett

Styret har hatt møte med Obos forretningsfører og satt opp budsjett for 2021 samt regnskapsmøte. Budsjettet er utarbeidet basert på de utgifter styret ser for seg og lånopptaket i fm nye vinduer. Husleien er justert med KPI.

#### Vedtekter og ordensregler

Nye vedtekter og husordensregler ble vedtatt på ekstraordinært årsmøte 2.12.2019 basert på ny eierseksjonslov. Det har etter dette vært justeringer i loven, og vedtektene foreslås oppdatert i samsvar med dette, se sak A.

#### Forsikring

Det har vært enkelte forsikringssaker i 2020 som følge av skader i leiligheter. I hovedsak dreier det seg om vannlekkasje fra rør. Styret har dialog med forsikringsselskapet vedrørende dette. Antall skader har innvirkning på forsikringspremien.

#### Brannsikring

Det ble gjennomført årlig kontroll av fellesområdet samt leilighetene høsten 2020. Totalt fikk Norsk brannvern kontrollert 39 av 65 leiligheter mot 45 i 2019. Det er således en nedgang i antall beboere som var hjemme eller som slapp inn kontrollør da de to kontrollene ble gjennomført. Resultatet viser det er 9 av de kontrollerte som ikke har godkjent utstyr av brannvarslere og brannslukningsapparat. Norsk Brannvern har gitt beskjed til alle de som hadde mangler under kontrollen hva som må utbedres.

Det er gjennomført årlig kontroll av brannvarslingsanlegget på loftet. Her ble det avdekket en defekt detektor, men anlegget fungerer for øvrig ok. Styret jobber med anskaffelse av nytt brannalarmanlegg. Tre av brannslukkerne i fellesareal som var gått ut på dato er skiftet ut med nye. Det er også foretatt trykktesting av brannslanger i garasjeanlegget.

Resultatene fra kontrollene viser at det er flere beboere som ikke benytter seg av tilbudet til å få kontrollert brannsikkerheten, og at det er flere som har mangler ift. påkrevd utstyr. Hensikten med kontrollen er å bidra til økt sikkerhet både for den enkelte og sameiet generelt. Styret vil vurdere om det er hensiktsmessig å gjennomføre disse kontrollene eller om andre tiltak skal prøves.



## Vedlikehold

### Innledning

Det har i 2020/21 blitt jobbet med mindre oppgaver da korona har satt noe begrensning på aktiviteter.

### Tagging

Sameiets eiendom har i perioden blitt påført flere tagging. Styret jobber for å få disse fjernet så raskt som mulig så lenge været tillater det (må være over 5 grader).

### Heisene

Det har i perioden (2020/2021) vært forholdsvis stabil heisdriften i sameiet. Årlig vedlikehold av begge heisene har blitt gjennomført og enkelte deler er skiftet iht. normal slitasje.

Styret registrerer fortsatt at det ved rehabilitering av leiligheter og flytting er en ganske hard bruk av heisene. Styret vil oppfordre sameierne til å vise hensyn ved bruk av heisene og gjerne dekke med bobleplast når man flytter eller frakter ut materialer fra leiligheter. Vi gjør også oppmerksom på at det er mulig å bruke trappen, og vil oppfordre til dette for å bevare heisen lengst mulig.

### Dører og dørpumper

Styret har skiftet dårlige dørpumper på felles dører i sameiet og Styret følger løpende opp dørene.

### Rotter

Sameiet har i perioder vært sterkt plaget med rotter inne på fellesområdet, men dette virker å ha avtatt noe det siste året. Sameiet har avtale med skadedyrfirma som følger opp regelmessig og dette ser ut til å holde det i sjakk. Nabogården har også problemer med rotter og vårt skadedyrfirma mener det kommer fra nabogården. Det er vurdert å grave opp området mellom byggene for å tette hull, men dette har ikke blitt vurdert aktuelt det siste året.

### Dugnader

Det ble i 2020 gjennomført to dugnader. Det var en del sameierne som deltok på gårdsdugnadene. De fleste oppgaver ble gjennomført. Olivia renhold ble leid inn til å utføre spyling av balustradene i begge blokkene da dette er en stor og tung jobb å gjøre på dugnadene. De har også vasket vinduene i trappehusene på begge sider. Dugnadene utgjør et viktig bidrag til vedlikehold av sameiets bygning og fellesarealer, som ellers ville måtte kjøpes inn av eksterne, samtidig som det også er sosialt der beboerne gis en mulighet til å møtes og bidra til sameiets drift.

### Sikring av tak

Sameiet fikk montert stiger på taket for bedre tilgang til piper. Det viser seg at det ikke var montert tilstrekkelig mulighet for sikring på disse stigen. Utbedring at dette ble bestilt utført av Drogseth, men de har ikke stilt opp til tross for gjentatte purringer. Styret har derfor funnet nytt firma som har sagt de kan utbedre dette. Dette vil bli gjort i sammenheng med utbedring av lekkasje i tak på trappehus i Trondheimsveien.

**Nye vinduer**

På ekstraordinært sameiemøte i juni 2017 ble det besluttet å igangsette prosjekt for å skifte ut vinduene i sameiet. Arbeidet startet 5.3.2018 og ble avsluttet 11.6.2018 i henhold til plan. Flere beboere med leilighet som fikk satt inn brannvinduer og brannluke fra Securo, pga. krav til brannsikring i Konghellegaten, klaget på dårlig lufttilførsel gjennom brannlukene. Dette ble meldt inn til Palmgren og Obos prosjekt og det har vært avholdt mange møter med beboere for å finne ut av årsakene til dette. Styret har vært i kontakt med en rekke etater og leverandører for å finne ut av problemene, krav til løsning, ansvarsforhold osv. Det har vært massiv kommunikasjon med aktuelle beboere i perioder og det er også sendt ut infoskriv og avholdt ekstraordinære årsmøter for behandling av saken, senest 2.12.2019. På det ekstraordinære sameiemøtet 2.12.2019 ble det besluttet at eventuell sak mot Obos prosjekt avsluttes, og at det gjennomføres montering av lufteventiler i 2-3 leiligheter for å se om dette kan gi mer luft inn på soverommene samt gjennomføre rens av ventilasjonsanlegget og eventuell utskifting av motorer på loftet.

Styret har fått gjennomført måling av luftinntaket i leilighetene i to runder, samt innhentet en vurdering fra Opak. Det er gjennom dette avdekket at mange beboere ikke har tilstrekkelig åpning under dørlister som er en forutsetning for luftgjennomstrømning fra soverom til vifte på kjøkken/bad. Flere har også gammel eller ikke helt korrekt montert ventilator på kjøkkenet. Da det er ventilatoren på kjøkkenet som trekker ut luften fra leiligheten gjennom ventilator og lufteventiler på badene er det viktig at denne er montert korrekt og renset, fordi det har innvirkning på hvor mye luft som trekkes inn gjennom brannlukene. Det er også viktig å være oppmerksom på at man kan styre hvor luften skal trekkes ut gjennom å åpne/lukke spalteventiler på de øvrige vinduene i leiligheten.

En beboer har rettet en rekke henvendelser til styret angående mulighet for alternative løsninger. Arbeidet med å bestille lufteventiler har som følge av dette blitt satt på hold i påvente av denne saken. På årsmøte i 2020 ble det besluttet at forslag fra beboer om å skifte ut Securo brannlukene med vanlig vindu basert på en rapport fra Firesafe skulle utredes nærmere i forhold til løsning og kostnader. Dette arbeidet er gjennomført og det er innhentet tilbud på lånetilsagn fra Obos-banken. Det var planlagt å avholde eget årsmøte for behandling av saken høsten 2020, men pga korona har dette måtte utsettes inntil videre.

Kostnad for å skifte ut brannlukene med vinduer samt brannsikre taket på balustraden er estimert til i underkant av kr. 600 000,-. Styret har søkt og fått innvilget lånefinansiering av kostnad, men dette lånetilsagnet gikk ut, og må søkes på nytt når sak nærmere seg behandling. Det skal da ikke være noe problem å få det innvilget igjen ifølge Obos banken. Se egen sak for nærmere informasjon.

**Oppdatert status på sameiets bygningsmasse - sprekker**

Det ble i 2005 utarbeidet en rapport av firmaet Kr. Apeland over status på bygningsmassen. Styret har brukt denne rapporten som utgangspunkt for utbedring av tiltak. Status for sameiets bygningsmasse ble vurdert på nytt i juni 2017, da det ble foretatt en ny befaring for å se på hvordan de avdekkede forholdene fra 2005 hadde utviklet seg. Styret fikk i 2019 utbedret mange av sprekke og planen var at dette arbeidet skulle fortsette i 2020. Det var inngått avtale med murerfirma om videre arbeid, men plutselig hørte vi ikke lenger noe fra dem til tross for flere purringer. Rapporten og status på sprekker ble på nytt revidert i 2020 for å sjekke utvikling, og for å få en oppdatert vurdering etter at tiltak var gjennomført. Rapporten viser at det ikke skal være nye store nye forhold



som er avdekket. Styret vil jobbe videre med utbedring av sprekkene i henhold til rapporten.

### **Lekkasje tak i trappehus i Trondheimsveien**

I taket på trappehuset i Trondheimsveien er det avdekket lekkasje i takpappen. Det er innhentet tilbud på utbedring fra to firma og arbeidet er bestilt gjennomført. Da det må være oppholdsvær og firma har hatt mye å gjøre har det tatt noe tid å få utbedret dette. Styret er lovet at det skal bli utført i mars.

### **Ventilasjonsanlegg på loftet**

GK ventilasjon har foretatt kontroll av alle viftemotorene på loftet. Dette er viftemotor som går ned til alle leilighetene og som styret ventilator på kjøkkenet. Basert på rapporten er det bestilt utskifting av flere viftemotorer, og dette har blitt utført i mars. Dette vil forhåpentligvis gi bedre ventilasjon i mange leiligheter. Styret vil jobbe videre med plan for å skifte ut viftemotorene etter hvert som de blir dårlige.

### **Ventilasjonsanlegg i garasjen**

Det er inngått avtale med GK Ventilasjon om regelmessig vedlikehold av vifteanlegget i garasjen. Det har vært foretatt vedlikehold og diverse deler er skiftet ut.

### **Tetningslister på garasjeport**

Det er montert nye gummilister på garasjeportdørene.

### **Rydding av sykkelboder**

Styret har foretatt rydding i sykkelbodene der gamle og umerkede sykler ble fjernet og kastet. Mange bruker sykkel og når det var så mange gamle og ubrukte sykler som tok opp plass i sykkelbodene var det behov for en ryddedugnad. Styret vil oppfordre beboere som har gamle sykler som ikke er i bruk om å fjerne disse slik at de ikke tar opp plass for andre. Det vil bli ny ryddedugnad i fm dugnadene.

### **Julegran**

Juletre er bestilt og satt opp.

### **Generelt**

Ut over dette har styret fulgt opp generelle aktiviteter som fortløpende har oppstått, ift. sameiere/beboere, næringslokalene og eksterne.

### **Klager på beboere**

Styret har mottatt flere klager fra andre beboere på leietakere i leilighet 1-3 (foran gjesteparkering) som til stadighet benytter balkongdør som inn- og utgangsdør og hopper over gjerdet. Dette ødelegger plen, hekk og gjerdet. Styret har gjentatte ganger påklaget dette overfor både eiere og leietakere, men flere av dem virker ikke å bry seg særlig med dette.

Leietakere i leilighet 28 har også benyttet gjesteparkeringen hyppig til tross for at de er gjort oppmerksom på at denne kun er til bruk for gjestene.

Styret bruker som følge av dette mye tid på å få enkelte leietakere til å følge sameiets ordensregler, tid vi kunne brukt på andre mer hensiktsmessige tiltak som hadde gavnet hele sameiet. Vi vil derfor oppfordre alle eiere som leier ut leilighetene sine til å gjøre leietakerne oppmerksomme på sameiets vedtekter og ordensregler og følge opp leietakerne i forhold til dette.



Det er også flere beboere som har mye rusk/møbler/planker på balkongene som ser skjemmende ut. Styret vil derfor oppfordre til at alle gjør det de kan for å holde balkongene sine ryddige, og vasker de hvite veggplatene på rekkverket på utsiden hver vår.

Flere beboere setter også fra seg møbler/tepper/lamper osv. i søppelrom og på loftet. Styret gjør oppmerksom på at den enkelte selv er ansvarlig for å kjøre bort slik søppel, renovasjonsetaten tar det ikke med seg og på loftet utgjør det en brannfare. Vi må derfor oppfordre til at alle respekterer dette og ikke setter fra seg søppel på fellesområdene.

Styret minner om at det leies inn containere to ganger i året og vi retter en henstilling til at beboere benytter muligheten til å kaste søppel/møbler når container kommer i fm dugnadene.

### Informasjon

Styret har opprettet en facebook-side der informasjon fortløpende legges ut. Det er også kommet nye muligheter via Obos sitt styrerom der sameiet har en egen side på Vibbo.no hvor vi har lagt ut en del grunnleggende informasjon om sameiet. Styret jobber med muligheter for å holde beboerne oppdatert på en best mulig å effektiv måte. Det er mange som er på sosiale medier og dermed kan melde seg på facebook-siden eller Vibbo, men det er også en del som ikke er det og det gjør at styret må finne løsninger som dekker alle. Alle beboere som ønsker det kan melde inn at de ønsker elektronisk kommunikasjon, og registrere seg på Vibbo.no.

### Viktigste oppgaver planlagt i 2021

- Brannsikringstiltak - brannvarslingsanlegg på loftet og i garasjen
- Murerarbeid – følge opp utbedring av sprekker
- Rens av ventilasjonsanlegget – er bestilt, men utsatt fra november til ubestemt tidspunkt
- Utbedre vannlekkasje i taket på trappehuset i Trondheimsveien – bestilt
- Rens av ventilasjonsanlegget
- Vurdere tilstand på takene – bygget er snart 40 år – krav ift forsikringsavtale
- Vurdere behov for overordnet tilstandsrapport for sameiet



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 3 234 485.

### Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 2 192 144.

Dette er kr 621 356 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at planlagte prosjekter ikke er gjennomført, samt at kostnader tilknyttet energi/fyring har vært lavere enn budsjettert. Planlagte oppgaver blir overført til 2021.

### Resultat

Årets resultat på kr 765 142 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 1 632 022

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 826 000 til større vedlikehold som omfatter utbedring av sprekker i mur, brannvarslingsanlegg på loft og i garasjen, skifte av viftemotorer på loftet, rens av ventilasjonsanlegget. På grunn av korona har flere oppgaver ikke blitt gjennomført og blitt utsatt til 2021.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

### Forsikring

Forsikringspremien for 2021 er kr 357 762. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Trondheimsveien 162.

### Lån

Sameiet Trondheimsveien 162 har lån i OBOS-banken med flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

### 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 2021.

Budsjettet er basert på 1,7% økning av felleskostnadene fra 01.01.2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS  
Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Trondheimsveien 162

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Trondheimsveien 162.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder 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>

## Uttalelse om andre lovmessige krav

### Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkelt: N6YE3-J5G32-KEK11-1CQX1-0ITNC-Q84GB



**SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 162**  
**ORG.NR. 971 276 967, KUNDENR. 7349**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2020	Regnska p 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
			3 130		
Innkrevde felleskostnader	2	3 234 432	321	3 231 000	3 286 000
Andre inntekter	3	53	13 802	0	0
			<b>3 144</b>		
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>3 234 485</b>	<b>123</b>	<b>3 231 000</b>	<b>3 286 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-125 616	-128 319	-145 000	-145 000
Styrehonorar	5	-100 000	-90 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-8 151	-10 618	-8 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-112 848	-109 668	-114 000	-117 000
Konsulenthonorar	7	-8 404	-89 595	-25 000	-20 000
Kontingenter		0	0	-1 500	0
Drift og vedlikehold	8	-340 057	-637 240	-890 000	-826 000
Forsikringer		-386 831	-350 360	-368 000	-420 000
Kommunale avgifter	9	-503 643	-468 426	-506 000	-508 500
Energi/fyring		-98 569	-134 214	-140 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-335 962	-329 784	-340 000	-348 000
Andre driftskostnader	10	-172 064	-176 920	-176 000	-189 000
			<b>-2 525</b>		
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 192 144</b>	<b>143</b>	<b>-2 813 500</b>	<b>-2 823 500</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>1 042 341</b>	<b>618 980</b>	<b>417 500</b>	<b>462 500</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	49 774	46 334	30 000	0
Finanskostnader	12	-326 973	-357 969	-359 000	-285 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-277 199</b>	<b>-311 635</b>	<b>-329 000</b>	<b>-285 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>765 142</b>	<b>307 345</b>	<b>88 500</b>	<b>177 500</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		765 142	307 345		



**SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 162**  
**ORG.NR. 971 276 967, KUNDENR. 7349**  
**BALANSE**

	Note	2020	2019
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 285	3 263
Kundefordringer		0	0
Forskuddsbetalte kostnader		149 706	144 050
Driftskonto OBOS-banken		1 610 461	1 159 015
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 143	3 120
Sparekonto OBOS-banken		2 107	2 097
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 769 702</b>	<b>1 311 545</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 769 703</b>	<b>1 311 545</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	13	-7 343 990	-8 109 132
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-7 343 990</b>	<b>-8 109 132</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 970 390	9 164 017
Annen langsiktig gjeld	15	5 622	5 622
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>8 976 012</b>	<b>9 169 639</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		76 392	86 921
Leverandørgjeld		44 112	146 379
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 800 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	16	6 670	6 646
Påløpte renter		1 569	2 084
Annen kortsiktig gjeld	17	8 938	9 007
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>137 681</b>	<b>251 038</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 769 703</b>	<b>1 311 545</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0
Oslo, 18.03.2021			
Styret i Sameiet Trondheimsveien 162			
Kari Anne Støkken /s/	Alexander Bjørlo /s/	Ann-Margreth Christensen /s/	



Thuan D. N. Dinh-Steffensen /s/      Stine Solgaard/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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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

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

Felleskostnader	2 657 052
Seksjonert lokale	340 476
Garasje	170 940
Parkering	52 839
Leie av tilfluktsrom	11 412
Leie tidligere år	3 534
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 236 253</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-1 821
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 234 432</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskonto	53
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>53</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-88 308
Påløpte feriepenger	-9 007
Arbeidsgiveravgift	-27 822
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	692
Yrkesskadeforsikring	-1 171

**SUM PERSONALKOSTNADER** **-125 616**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 100 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 700, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 151.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 404
--	--------

**SUM KONSULENTHONORAR** **-8 404**

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-68 545
Drift/vedlikehold elektro	-16 266
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 920
Drift/vedlikehold heisanlegg	-69 355
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 359
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-41 197
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-85 563
Drift/vedlikehold søppelforbrenningsanlegg	-12 853
Egenandel forsikring	-10 000

**SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD** **-340 057**

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-275 651
Feieavgift	-8 029
Renovasjonsavgift	-219 963

**SUM KOMMUNALE AVGIFTER** **-503 643**

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

Container	-28 505
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 441
Driftsmateriell	-6 682
Lyspærer og sikringer	-2 397
Vaktmestertjenester	-7 050
Renhold ved firmaer	-90 168
Snørydding	-4 489
Andre fremmede tjenester	-6 431
Trykksaker	-1 109
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 700
Telefon, annet	-1 299
Porto	-3 964
Kontingenter	-2 050
Bank- og kortgebyr	-3 428
Velferdskostnader	-3 353
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-172 064</b>

**NOTE: 11****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	598
Renter av sparekonto i OBOS-banken	10
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	216
Kundeutbytte fra Gjensidige	48 950
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>49 774</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-317 973
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter og provisjon på kassekreditt	-8 000
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-326 973</b>

**NOTE: 13****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte



sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

**NOTE: 14****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018

-9 472 388

Nedbetalt tidligere

308 371

Nedbetalt i år

193 627

---

-8 970 390**SUM PANTE- OG  
GJELDSBREVLÅN**

---

**-8 970 390****NOTE: 15****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser

-5 622

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

---

**-5 622****NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-3 143

Skyldig arbeidsgiveravgift

-3 527

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE  
AVGIFTER**

---

**-6 670****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-9 007

Gebyrer

69

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

---

**-8 938**



## **Annen informasjon om sameiet**

### **Styret**

Styret kan kontaktes på [trondheimsveien162@styrerommet.no](mailto:trondheimsveien162@styrerommet.no) (eller styrets postkasse) som er i Konghellegata og Trondheimsveien.

Facebook: sameiet har egen side på facebook der det legges ut informasjon om store og små ting i sameiet og der beboerne kan kontakte styret.

Vibbo: beboer kan få informasjon om sameiet ved å logge seg inn på Obos sin tjeneste, vibbo, på Obos sine hjemmesider.

### **Vibbo**

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

### **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**

Sameiet Trondheimsveien 162 har avtale om vaktmestertjeneste med Samir Agovic. Vaktmester er hos oss tirsdag og torsdager, samt i helgen. Totalt 10 timer per uke.

### **Renhold**

Sameiet har avtale med Olivia Renhold AS om renhold av fellesarealene (trappehusene og inngangsparti med postkasser. Olivia vasker en gang per uke.

### **Parkering**

Det er 37 parkeringsplasser i eget garasjeanlegg. Plassene er selveierseksjoner og salg administreres av Obos. I tillegg er det 7 utleieplasser utendørs til leie for sameiets beboere. Styret administrerer utleie av parkeringsplasser ute, og fører venteliste. Plasser tildeles etter venteliste eller førstemann-til-mølla prinsippet. Ledige plasser annonseres på oppslagstavler.

### **Nøkler/skilt**

Nøkler til sameiets fellesdører og endring av navn på ringeklokketablå bestilles via styret. Navneskilt til postkasse må beboer/leietaker selv besørge. Informasjon om bestilling av skilt til postkasse står på innsiden av den enkelte postkassedør.

Alle skal ha samme navneskilt på postkasser og ringeklokke. Det er ikke tillatt med klistrelapper på postkasse/ringeklokke.

### **Forsikring**

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 65237768. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS



Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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.

### Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

### HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

### Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Sameiet Trondheimsveien 162 er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

### Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2020	Etablert infrastruktur til el-billading	Nytt el-bilanlegg for lading etablert i garasjeanlegget
2020	Asfaltering	Fellesprosjekt med nabogårdene – ny asfalt på parkeringsplasser og vei
2019	Utbedring sprekker i mur	Fikset flere større sprekker i mur, bla over vinduer/dører i Trh.vn.
2018	Vinduer	Skiftet alle vinduer og balkongdører i sameiet
2016 - 2017	Sikring av adgang til piper på tak	Anlagt stiger for tilgang til piper
2016	Byttet alle lamper på loft (fellesareal)	
2016	Brannvern	Alle enheter har fått utdelt nytt brannvernutstyr
2015	Utbedring vanninntrenging	Utbedring av lekkasje i garasjetak
2015	Diverse	Nye postkasser



		Maling av alle ytterdører i sameiet
		Nye skap til papircontainere
		Montering av tyverisikring på inngangsdører i Konghellegaten
		Nye blomsterkasser og blomster er kjøpt inn både ute og ved postkassene i begge oppgangene
		Utbedring av elektrisk anlegg, installert bevegelseslamper ved inngangspartier
		Installasjon av rottebeskyttelse og tetting av hull i garasjegulv
		Maling av søppelrom, dør og vegger med spesialmaling og lagt epoxygulv
2014	EL-Kontroll	
2014	Malearbeider	Vinduer og vegger i oppgangen ble malt



Sak 4

**Fastsettelse av honorarer**

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 100 000.



Sak 5

## Vedtektssendring

**Forslag fremmet av:** Styret

**Krav til flertall:** To tredjedels (67%)

01.01.2021 trådte det nye bestemmelser i kraft i eierseksjonsloven. Eierseksjonsloven er ufravikelig, og bestemmelsene vil gjelde for vårt sameie uansett om de tas inn i vedtektene eller ikke. I samarbeid med forretningsfører har styret identifisert det vi mener er de viktigste og mest relevante endringene i loven for vårt sameie, og styret anbefaler at disse bestemmelsene tas inn i våre vedtekter.

De anbefalte endringene er som følger:

Flertallskrav sammenslåing av eierseksjonssameier:

Ny bokstav f) i punkt 9-8(2) Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet.

Ny bokstav f) skal lyde: «samtykke til sammenslåing av eierseksjonssameier som nevnt i eierseksjonslovens§ 22a».

Laderett i eierseksjonssameier:

Forslag til endring: Vedtekter punkt 4-5 endres til følgende 3 bestemmelser:

(1) En seksjonseier som disponerer egen parkeringsplass på sameiets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(3) En seksjonseier som har rett til å parkere på sameiets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

### Forslag til vedtak

Vedtektssendingene godkjennes.



Sak 6

## Presisering av husordensregel §3 Nattero

**Forslag fremmet av:** Randi Alsnes

**Krav til flertall:** Alminnelig (50%)

Dagens tekst

§ 3 Nattero mv.

«Det skal være alminnelig nattero i bygningene mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 alle dager. Det betyr at det for eksempel ikke er lov å kjøre vaskemaskin i dette tidsrommet. Ingen boring eller støyende arbeid i leilighetene må finne sted på søndager eller offentlige helligdager.

Ved større private arrangementer skal naboer varsles i god tid, og vinduer og dører bør holdes lukket under arrangementet. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tom emballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet.

Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets forhåndssamtykke.»

Dette er ganske upresist omkring boring og banking. Eg trur det er ein god ide å skilja mellom særleg støyande aktiviteter, og det som heiter alminneleg nattero.

Eksempelvis at særleg støyande aktivitet kun er tillatt mellom 08-20 (eventuelt 08-19) på kvardagar og 12-18 på lørdagar og ikkje i det heile tatt på søn- og helgedagar (slik det jo står i dag også)

Og at det er krav om at oppussingsarbeid skal varslast i blokka (ikkje berre festar), med eit telefonnr som folk sjølv kan ringja direkte, dersom det skjer brot på ordensreglane.

### Forslag til vedtak

Forslag til ny § 3 Nattero mv

«Det skal være alminnelig nattero i bygningene mellom kl. 22.00 og kl. 07.00 alle dager. Det betyr at det for eksempel ikke er lov å kjøre vaskemaskin i dette tidsrommet. Boring eller annen støyende aktivitet i leilighetene er kun tillatt mellom 08-20 på hverdager og 12-18 på lørdager. Støyende aktivitet er ikke tillatt på søndager og offentlige helligdager.

Den enkelte skal varsle naboer i god tid, både ved oppussingsarbeid og ved større private arrangementer. Slikt nabovarsel skal inneholde et telefonnummer der beboerne kan nå den ansvarlige.

Vinduer og dører bør holdes lukket under fester i leiligheten. Verten plikter å fjerne eventuelle etterlatenskaper (sigarettstumper, tom emballasje m.m.) i fellesareal senest dagen etter arrangementet.

Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets forhåndssamtykke.»



Sak 7

**Valg av tillitsvalgte**

**Roller og kandidater**

**Valg av 1 Styreleder** Velges for 1 år

**Kari Anne Støkken**

**Valg av 3 Styremedlem** Velges for 1 år

**Alexander Bjørlo**

**Ann-Margreth Christensen**

**Ingeborg Eilertsen**