



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Richard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 15.07.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	852 456	799 887
Annen driftsinntekt			464 964
Sum inntekter		852 456	1 264 851
Kostnader			
Annen driftskostnad	3,4,5,6	1 035 097	979 120
Sum kostnader		1 035 097	979 120
Driftsresultat		-182 641	285 731
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		267	
Sum finansinntekter		267	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		267	0
Resultat før skattekostnad		-182 374	285 731
Årsresultat		-182 374	285 731
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	7	-182 375	285 731
Sum overføringer og disponeringer		-182 375	285 731



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		58 870	56 785
Sum fordringer		58 870	56 785
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		104 762	273 214
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		104 762	273 214
Sum omløpsmidler		163 632	329 999
SUM EIENDELER		163 632	329 999

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	111 344	293 718
Sum opptjent egenkapital		111 344	293 718
Sum egenkapital		111 344	293 718
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		49 145	23 268
Annen kortsiktig gjeld	8	3 142	13 012
Sum kortsiktig gjeld		52 287	36 280
Sum gjeld		52 287	36 280
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		163 631	329 998



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 558029

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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Richard
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.07.2025



Organisasjonsnr: 985 426 325
SAMEIET TROSTERUDVEIEN 13 C OG D

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Salgsinntekt	1	852 456	799 887
Annen driftsinntekt			464 964
Sum inntekter		852 456	1 264 851
Kostnader			
Annen driftskostnad	3, 4, 5, 6	1 035 097	979 120
Sum kostnader		1 035 097	979 120
Driftsresultat		-182 641	285 731
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		267	
Sum finansinntekter		267	0
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		267	0
Resultat før skattekostnad		-182 374	285 731
Årsresultat		-182 374	285 731
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital	7	-182 375	285 731
Sum overføringer og disponeringer		-182 375	285 731



Organisasjonsnr: 985 426 325
SAMEIET TROSTERUDVEIEN 13 C OG D

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		58 870	56 785
Sum fordringer		58 870	56 785
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		104 762	273 214
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		104 762	273 214
Sum omløpsmidler		163 632	329 999
SUM EIENDELER		163 632	329 999
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	111 344	293 718
Sum opptjent egenkapital		111 344	293 718



Sum egenkapital		111 344	293 718
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld		0	0
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		49 145	23 268
Annen kortsiktig gjeld	8	3 142	13 012
Sum kortsiktig gjeld		52 287	36 280
Sum gjeld		52 287	36 280
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		163 631	329 998



Organisasjonsnr: 985 426 325
SAMEIET TROSTERUDVEIEN 13 C OG D

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Regnskapsprinsipper Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen. Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

2

Spesifisering av resultatregnskapet

Lønnskostnader

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

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

Note

3

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



INNKALLING TIL ORDINÆRT ÅRSMØTE 2025

Ordinært årsmøte i Sameiet Trosterudveien 13 C og D avholdes 20.05 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 2024

3. ÅRSREGNSKAP FOR 2024

Styret foreslår overføring av årets resultat mot konto for egenkapital.

4. GODTGJØRELSER

- A) Styrehonorar, foreslås kr 0

5. BUDSJETT FOR 2025

Styret foreslår at sameiet vedtar budsjettforslag Alternativ A

6. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av et varamedlem for 2 år

Oslo, 12.05.2024

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.



ÅRSBERETNING FOR 2024

TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 23.05.2023 har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret:

Styreleder:	Ole Kristian Gregersen	2024 (2år)
Styremedlem:	Morten Jensen	2024 (2år)
Styremedlem:	Berte Søbstad	2024 (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 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 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.
Eller gjennom chat funksjon på deres hjemmeside 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

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 kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.



STYRETS ARBEID (mai 2024 - mai 2025)

Styremøter:

Styret har hatt 10 styremøter i løpet av 2024/2025. I tillegg har styret hatt løpende kontakt på e-post for oppfølging av pågående aktiviteter. Styret har brukt mye tid på befaringer, tilbudsinnhenting, oppfølging av leverandører og puring på arbeid. Styret har videre arbeidet mye med budsjett, oppfølging av økonomi, ny styreportal, oppsummering av utført arbeid og forberedelser til årsmøte. Styret har også foretatt diverse innkjøp og utført flere prosjektarbeider / vaktmesteroppgaver.

Budsjett for 2025:

Det er utarbeidet et detaljert budsjett for 2025. Budsjettet er basert på kjente kostnader, samt noen estimater på ikke planlagte oppgaver. Styret har utarbeidet 2 alternativer til budsjett med ulik fremdrift i prosjektet med renovering av balkonger. Utkastene er vedlagt i **bilag 1**. Alternativene vil legges frem på årsmøtet for beslutning. Begge alternativer vil kreve kapitalinnkalling. Styret besluttet å øke innbetaling til felleskostnader med 10% fra 1. januar. Dette er begrunnet i økte driftskostnader (kommunale avgifter, vaktmestertjeneste, forsikring etc.)

Kapitalinnkalling:

Grunnet økt omfang av arbeider på balkonger og utbedring av lekkasjeproblem ved inngang D har det påløpt mere kostnader enn forventet. Vi måtte også skifte drivbelter på heis i bygg D. Summen av dette ville forårsake for lav saldo på sameiets konto i mars/april 2025. Styret besluttet derfor at det var nødvendig med innkalling av ekstra kapital i mars (100 000 kroner)
Se **bilag 3** for oversikt over innkalling av ekstra kapital de siste 10 år

Vedlikeholdsarbeid:

Rehabilitering av balkonger

A. Renovering av 3 balkonger - seksjon 5 (Helen Juell)

På begge balkongene på baksiden mot Risbekken måtte all kledning på innsiden og toppbord og noe kledning på utsiden av balkong på kjøkkensiden byttes ut. Beslag er byttet/skal byttes

På balkongen mot innkjøringen må vindski-bordene og treverk rundt byttes.

Arbeidet har blitt mer omfattende enn antatt på grunn av større omfang av råteskader.

Arbeidet ble utført av Murmester J. Ludvigsen AS

B. Fullføring av arbeid på balkong seksjon 8 (Gregersen)

Balkongen ble rehabilitert i 2022, men noe mindre arbeider har gjenstått. Det er nå montert beslag og satt på list som manglet ved karnapp.

Arbeidet ble utført av Murmester J. Ludvigsen AS

Rehabilitering av de 2 siste balkongene (bygg C) – innhenting av tilbud

Styret har innhentet pristilbud fra Murmester J. Ludvigsen AS på rehabilitering av balkonger i bygg C: Seksjon 3 – 2. etasje (Hege Rudi/ Bård Flatin) og seksjon 5 - 3. etasje (Helen Juell).

Totalpris 295 875 kroner (inkl mva)

-Sameiet har siden 2020 rehabilitert 10 balkonger samt noen følgeskader av fukt fra overliggende balkong. Det har også blitt utført diverse rehabiliteringsarbeider pga lekkasjer/fukt/dårlig drenering. Det har vært vannlekkasje ved inngangspartiet til bygg D og ved hjørnet av bygg C. Det har vært manglende og dårlige dreneringsløsninger fra plattingen over garasjen som blir utbedret

Grovt overslag fra 2020 og frem til mai 2025:

-Total kostnad for renovering av 10 balkonger: ca 1,2 mill kroner

-Total kostnad for lekkasje/fukt/ dreneringsproblemer: 175 000 kroner

Komplett oversikt er gitt i **bilag 2**.

Rehabilitering av stuetak seksjon 8 (Gregersen)

Stuetaket trengte utbedringer som følge av fuktskader fra overliggende balkong. Balkongen tilhørende seksjon 10 (Angelil) hadde omfattende fukt og råteskader. Denne balkongen ble rehabilitert i 2022



Stuetaket har stått til tørking siden 2022, men det var fortsatt fukt igjen i takplater i 2025. Det nå blitt byttet gipsplater, skrappt, sparklet og malt
Arbeidet ble utført av Murmester J. Ludvigsen AS

Rehabilitering - lekkasje ved inngangsparti bygg D

Det er lagt ny membran under heller ved inngang til hus D for å stoppe vanninntrengning ved inngangsdør / etasje skille. Skader på selve bygget ved inngangspartiet er utbedret, og dør og vindu er hevet noe. Nye beslag er montert. Det må etableres en god løsning fra taknedløpet ved inngangspartiet. Arbeidet ble mer omfattende enn estimert grunnet utbedring av råteskader.
Arbeidet ble utført av Murmester J. Ludvigsen AS

Rehabilitering - drenering fra platting over garasje

Det viste seg at nedløpsrørene fra plattingen over garasjen var helt tette. Det ble etablert en ny dreneringsrist oppe på plattingen og nye nedløp mot garasjen ble montert. Forhåpentligvis vil dette bedre avrenningen fra plattingen.
Arbeidet ble utført av Murmester J. Ludvigsen AS

Fuktproblemer i vegg bygg C

Dreneringen fra plattingen mot bygg C (seksjon 2) skal utbedres. Her blir det mye fukt i veggen på grunn av en dårlig løsning på avrenning. Noe utbedringsarbeider er foretatt sommeren 2024. Veggen er fortsatt svært fuktig grunnet vanntilslig som må stoppes. Her gjenstår det arbeid som skal tas til våren/sommeren.
Arbeidet ble utført/skal utføres av Murmester J. Ludvigsen AS

Rehabilitering lekkasje hushjørne bygg C

Det var oppstått en stor glippe mellom beslag og husvegg ved hjørnet på bygg C (mot Risbekken/gangstien). Her har fukt og vann trengt inn i korridoren mot garasjen over lengre tid. Beslag ble flyttet og utbedret, og det ble tettet med silikon
Arbeidet ble utført av Murmester J. Ludvigsen AS

Fuktproblemer på vegg og vindu bygg D

Det ble våren 2025 oppdaget at fukt har trengt inn i baderomsvindu (leilighet 8) og langs fasaden i bygg D.
Det er avholdt befaringer med 1HH og Ludvigsen AS og tilbud på arbeid er innhentet (mars og april 2025)
Murmester J. Ludvigsen AS har fått oppdraget med å avdekke årsak og utbedre skaden (våren 2025)

Heiser (1) - OTIS/ Belteovervåker og belter heis i bygg D

Saken med OTIS og den ikke fungerende belteovervåkeren i heisen i bygg D har pågått i 2 år. Feilen ble oppdaget av heiskontrollen 17. februar 2023.
Styret har brukt svært mye ressurser på å få OTIS til å rette opp feilen. Belteovervåkeren er et sikkerhetskrav som er innført av OTIS. Belteovervåkeren ble montert av OTIS i 2015 og betalt av sameiet, men har aldri vært i drift. Det ble ikke gitt noen beskjed etter monteringen, og feilen ble heller avdekket under de 2 halvårlige servicene OTIS har utført i perioden 2015- 2023. OTIS har etter at feilen ble oppdaget, gjort flere forsøk på å bytte overvåkeren uten å lykkes. Vi har fått ulike forklaringer på hvor feilen ligger. Første forklaringen var at beltet var for kort til at overvåkeren kunne få registrert riktige data. Etter utallige purringer skulle OTIS omsider gjøre et siste forsøk på å bytte overvåkeren i desember 2024. Montørene konkluderte da med at det var flere brudd i beltene og at dette var grunnen til at overvåkeren ikke fungerte. Heisen ble stengt umiddelbart. 12. januar skulle beltene byttes, men da viste det seg at de ikke hadde med seg riktige belter og at disse måtte bestilles. Etter nok en måned med purringer fikk OTIS byttet beltene i 3.februar 2025
Vi fikk et tilbud på bytte av belter til 61500 kroner. Tilbudet var ikke spesielt godt (10 % under et tilbud vi innhentet fra Heiskompaniet). Vi aksepterte imidlertid tilbudet for å ikke forsinke igangsettelse av heisen ytterligere. OTIS byttet beltene og installerte belteovervåker i bygg D den 3. februar 2025 og har bekreftet at overvåkingssystemet nå fungerer som det skal.
Belteovervåkeren i heisen i bygg C har blitt sjekket flere ganger og er i normal drift
Heiser (2) - Heiskompaniet/heisservice
Heiskompaniet utfører regulært ettersyn/ service 2 ganger pr. år



Heiskompaniet måtte tilkalles i august 2024 på grunn av en heisstans i bygg C
Noe ekstra reparasjonsarbeid er blitt utført under service i desember 2024 (justering av drivrem dører og dørmotor)

Takrennerrens og takinspeksjon

1HH utførte takrennerrens og takinspeksjon i november 2024. Dessverre måtte styret følge dette opp grundig, og jobben måtte gjøres i flere runder før vi fikk utført den jobben vi hadde bestilt. Vi bestilte i henhold til vår avtale-opsjon en full rens av takrenner og nedløp, samt full inspeksjon av taket med sjekk av takstein og alle takgjennomføringer. I følge 1HH ble det ikke funnet noen uregelmessigheter med taket. Vi har klaget på at det er flere renner rundt huset som ikke er renset. Dette har lovet å gjøre til våren.

Elektrikerarbeid: Jordfeil i garasje / utskiftning takarmatur / feil med utelys

Det oppsto en jordfeil på kursen i garasjen i juli 2024, som medførte at all belysning ble koblet ut. Elektromontør foretok feilsøk i august og fant og fant en brennt driver i en av takarmaturene. Denne ble skiftet ut. Takarmaturen begynner generelt å bli gammel med plast som forvitrer og er moden for utskiftning

Det ble også feilsøkt på utelys og det ble funnet en hovedsikring som var skrudd av. For sikkerhets skyld ble evt. overslag til jord sjekket med kontrollmåling og funnet ok. Arbeidet ble utført av Optimal Elektro AS og leid inn via 1HH
Styret kjøpte inn og monterte midlertidig belysning i garasjen ettersom det tok svært lang tid før vi fikk elektrikerfirmaet til å gjøre jobben (fellesferie og manglende oppfølging fra 1HH)

Grøntanlegg

Vi har fått beskåret den tujahekken mot nr. 21 og fjernet en stor hemlokk (nåletre) ved lekestativet. Vi var ikke fornøyd med beskjæringen som foretatt av hekken mot nr. 21 og klaget på jobben. Det ble da foretatt en ekstra beskjæring og tatt mer av toppskuddene. Justeringen inngikk i den avtalte prisen. Beskjæring av toppen av hekken mot nr. 21 inngår ikke i grøntavtalen med 1HH og hekken hadde vokst seg svært høy og skygget for sol og lys.
Arbeidet ble utført av WeFix AS og leid inn via 1HH. Kostnad: 21 875 kroner
Styret var i dialog med nabo i nr. 17 og fikk etter hvert beskåret tujahekken som går langs grensen mot oss. Denne hekken hadde også vokst seg svært høy og ble tatt ned betraktelig (etter avtale med Helen Juell)

Kodelås til garasje

Styret fikk montert en kodelås til garasjeporten i juli. Garasjeporten kunne tidligere bare åpnes med fjernkontroll utenfra.
Arbeidet ble utført av Nassau Norport Kostnad: 15 271 kroner

Montering av «fartshump» for garasje for å hindre vanninntrengning

Styret har gått til innkjøp av fartshump og montert denne foran garasjen for å hindre oversvømmelse i garasjen ved kraftige regnskyll. Tiltaket ser ut til å ha god effekt

Montering av flere drenerør for å hindre fuktinntrengning bygg C

Styret har gått til innkjøp av flere drenerør som vi har montert på nedløpsrør rundt hele bygg C for å lede vann vekk fra bygningen. Bygg D har stort sett nedgravde drenerør påmontert nedløpsrørene

Felles bestilling av systemnøkler

Det ble sendt ut en forespørsel til samtlige seksjonseierne om behov for flere nøkler, og deretter sendt inn en felles bestilling på i alt 22 nøkler til Sebra forvaltning / Eiker Låsservice

Det ble også bestilt 2 ekstra nøkler til bruk for sameiet:

1 nøkkel (som går til begge ytterdører bygg C/D) er utlevert til Heiskompaniet

1 nøkkel (som går til ytterdører og alle låser i fellesområdene) henger i vaktmesterboden

Det ble samtidig gjort oppmerksom på at det er kun systemnøkler som skal benyttes i sameiet

Rensing av ventilasjonsanlegg

Det er bestilt rensing av ventilasjonsanlegg den 26. mai 2025. Alle kanaler skal renses og det skal måles luftgjennomstrømming i avsug (samt sjekke mulige lekkasjer).



Anlegget er tidligere rensert i 2011 og 2018.

Varsel er sendt ut til seksjonseierne og det må gis tilgang til leiligheten fra klokken 07-15 (ca.)

Dugnader

Det ble avholdt høstdugnad torsdag 24. oktober klokken 17.

Følgende arbeidsoppgaver sto på programmet:

Rake løv i trapp og sti mot Risbekken, rydde tilvekst i bed/beplantning, montere rekkverk på bro over Risbekken, feie i garasjen, oppmerking av p-plasser i car-port

Vann og avløp

1. Varslet sak fra nabo nr. 17.

Naboen i nr. 17 har for tid siden varslet om problemer med avløpsrør og at det kan være nødvendig reparasjoner på en fellesledning som vi må være med å dekke. Naboen har ikke presisert om det gjelder kloakk/spillvannsledning eller overvannsledning. Vi har så langt ikke fått tilsendt noen konkret dokumentasjon på problemet og har derfor innledningsvis søkt informasjon fra VAV. Styret har avlagt 2 besøk på VAV kundesenter for å få avklaringer i saken (oktober 2024 og januar 2025). Alle registrerte tegninger for avløpsrør på egen eiendom og nærliggende eiendommer er gjennomgått, men dessverre er registrerte tegninger av private avløpsrør (spillvann og overvann) svært mangelfulle. Det er ikke innlevert noen tegninger som viser nøyaktig hvor Trosterudveien 13 C og D er tilkoblet med sin spillvannsledning (kloakkledning). Det ble forklart at det ikke var plikt til å innlevere kart over private ledninger (verken den gang eller nå).

Vi er tilkoblet en privat felles spillvannsledning for Trosterudveien 21,17 og 13 A/B, men usikkert akkurat hvor.

Det er ikke registrert noen saker hos VAV angående problemer med spillvann/kloakkledning, men kun mulige problemer på en privat overvannsledning fra nr. 17. De har fått pålegg fra VAV om å inspisere denne ledningen som er tilkoblet det offentlige nettet. Pålegget ble gitt i forbindelse med rehabiliteringen av den offentlige overvannsledningen som ligger i innkjørselen vår (rehabilitert med strømppe i 2022). Så vidt vi har forstått er vi ikke tilkoblet denne private overvannsledningen.

Vi finner det underlig at naboen ikke har kommet med noen konkret henvendelse på denne saken, men har så langt ikke etterspurt mer informasjon

2. Mulig lekkasje fra hovedvannledning.

Det er registrert mye vann som renner ut av grunnen bak bygg C og ut i Risbekken. Det går en offentlig ferskvannsledning og overvannsledning rett under bygg C og vi har ønsket å få avklart om det kan være noen lekkasjer fra disse ledningene. Vi har vært i jevnlig kontakt med VAV siden høsten 2022, men svaret vi har fått så langt er at de ikke har funnet noen indikasjoner på lekkasjer fra de offentlige ledningene

Oppfølging vaktmestertjenester - 1HH

1HH varslet prisoppgang på 5,5% fra 1.1. 2025

1HH er nå en del av det internasjonale konsernet PHM Group via oppkjøpet av Sefbo høsten 2023. PHM Group er blitt store i Norge innen eiendomsforvaltning grunnet oppkjøp av flere selskaper. 1HH har fått ny daglig leder (Håvard Manseth) og ny driftsleder (Ahmed El Aachimiri) (fra høsten 2024 og 2025). Vi skal også få en ny vaktmester da nåværende går av med pensjon. 1HH har utført vaktmestertjenester for oss siden høsten 2018.

Det har vært krevende å følge opp 1HH med stadig purringer og behov for avklaringer med hensyn til oppgaver som blir utført, men vi håper at ting bedrer seg med nye ansvarlige.



Høstbeskjæringen i 2024 ble ikke utført grunnet feil hos 1HH og skal kompenseres med tilsvarende arbeidsmengde i 2025. Styret skal se på en oppgave vi har behov for å få utført.

Styret har hatt dialog med ny daglig leder angående kvalitet på arbeidet som blir levert, særlig med tanke på kontroll av tilstanden til byggene våre og rapportering av avvik. Vi skal ha en befaring med ny driftsansvarlig og ny vaktmester for å gå igjennom oppgaver og tilsyn i sameiet vårt.

Brannsikkerhet - besøk av Norsk Brannvern

Styret hadde en befaring med representanten fra Norsk Brannvern og hvor vi fikk tips om hvilke tiltak vi burde fokusere på.

Vårt bygg fra 2002 har årgang 1977 - brannsikringskrav.

Vi bør montere brannvarslere i garasje og bodområdet, brannslukningsapparat ved bodene, EXIT-skilting og skilt ved slukkeapparatene. Det ble anbefalt dørhåndtak på garasjeport for lettere å kunne åpne ved strømbrudd.

Vi fikk tilbud om brannteknisk dokumentasjon og årlig kontroll av varslingssystemer og slukkeapparater fra Norsk Brannvern. Pris 3125 kroner (kun fellesarealer) og 8625 kroner (inkl. sjekk av 10 leiligheter). Styret har ikke takket ja til dette.

Forretningsførsel - BORI

Vår eiendomsforvalter gjennom mange år, Sebra Forvaltning, ble kjøpt opp av BORI i 2016, men fortsatte som et eget selskap under BORI.

I desember 2023 ble Sebra Forvaltning oppløst og BORI BBL ble vår eiendomsforvalter. Det har medført en god del endringer med hensyn til rutiner, systemer og formaliteter.

BORI har lansert en ny styreportal som har medført mange ulemper for oss. Gamle data er «dumpet» over og ikke så lett å finne igjen. Det mest kritiske er at de har besluttet å fjerne historiske fakturaer og økonomidata som er eldre enn november 2024 fra den nye styreportalen (dvs. data fra den gamle styreportalen). Tilgang til disse data skulle heretter kun være tilgjengelig via kontakt med forretningsfører eller at styret selv måtte ta vare på dataene. Fristen for fjerning av gamle data ble satt til 24. april 2025

Dette er data som er helt essensielle for oss for å kunne følge opp vedlikehold, leverandører og tjenester med tanke på tidspunkt, priser og detaljert innhold.

Vi har vært i dialog med BORI uten at de kunne gi oss en tilfredsstillende løsning, og styret har derfor måtte laste ned alle historiske fakturaer for å kunne ha historikken lett tilgjengelig. Det dreier seg om rundt 500 fakturaer og har vært en meget tidkrevende jobb.

Det er avholdt et møte med BORI i Lillestrøm den 7. april 2025 hvor overgangen til den nye styreportalen ble diskutert

Det må ryddes opp i den nye styreportalen for at dokumenter skal bli enkelt gjenfinnbare. Systemet bærer nå preg av at dokumenter er blitt lagret på ulike måter, noe som kommer i tillegg til selve overføringen av data fra den gamle styreportalen. Dette er et ganske tidkrevende arbeid som må gjøres over tid, men som vil gi stor gevinst mht. en brukervennlig og nyttig styreportal

Rikshospitalet - ny helikopterplattform og støyskjermingstiltak



Seksjonseiere i 13C ble i kontaktet av OUS i september 2024 angående mulige tiltak for støyskjerming på grunn av helikoptertrafikk. Det ble foretatt befaringer 19. september 2024 og 15. januar 2025 (seksjon 2 og seksjon 5)

Grunnen var behov for å kartlegge mulige støybelastninger på nærliggende boliger. Vårt sameie var identifisert som en av de som kan oppleve endringer i støynivåene som følge av helikopteraktivitet. Formålet med befaringen var å:

- Foreta en grundig vurdering av boligen for å kartlegge eksisterende forhold som påvirker støynivåene innendørs
- Registrere detaljer om rominndeling, areal, vindustyper, yttervegger, og andre relevante bygningsmessige forhold som påvirker lydforholdene
- Ta bilder av rommene for varig opphold og husets fasader. Befaringen er ment for å kartlegge om det er behov for støyreducerende tiltak i boligen. At boligen må befares betyr ikke at den automatisk har krav på tiltak. Mulige støyreducerende tiltak som kan bli vurdert inkluderer:
 - Tetting av ventiler i vinduer og etablering av lyddempende ventiler
 - Utskifting av vinduer til mer lydisolerende modeller Vår referanse 24/19359-1
 - Tillegg av ekstra isolasjon eller gips i vegger og/eller himling for å bedre lydisoleringen

Befaringen ble gjennomført av kvalifiserte rådgivere innen akustikk fra COWI AS.

OUS har informasjon om at Trosterudveien 13D og 13C tilnærmet identiske i utformingen. Befaring ble gjennomført i 13C da dette bygget er mest støyutsatt og de vil bruke 13C som et utgangspunkt for kartleggingen av eventuelle nødvendige avbøtende tiltak for 13D.

Ifølge en tentativ fremdriftsplan fra OUS skulle prosjektet med støyreducerende tiltak ferdigstilles i løpet sommeren 2025.

Den nye helikopterplattformen ble offisielt åpnet **onsdag 26. februar**

Seksjonseierne i 13C mottok omsider en boligrapport den 27. februar 2025. Rapporten konkluderte med at 13C trengte støydempingstiltak og ga en beskrivelse av spesifikke tiltak for hver enkel leilighet.

Styret har diskutert rapporten og finner tiltakene sparsomme og har mange spørsmål til underlaget og beregninger av støybelastninger på de ulike stedene. Vi finner det også uriktig å bruke gjennomsnittlig støybelastning over 24 timer som kriterier. Prosessen videre med hensyn til oppdatert tidsplan, klagerettigheter, situasjonen for 13D osv er ikke beskrevet

Styret + Hege Rudi har vært i dialog med prosjektansvarlig for støydempende tiltak for å få mer informasjon om prosessen.

Det har vært avholdt et møte den 24.3.2025 med prosjektansvarlig, Bjørn Einar Andersen i OUS.

Det skal lages en oppdatert boligrapport for bygg C hvor tekst og tegninger stemmer overens og tegninger er lesbare.

Det skal utarbeides boligrapporter også for bygg D, basert på plantegninger og simuleringer (som for bygg C)

Det skal etter hvert være befaring med entreprenør hvor man blir enige om konkret utførelse av tiltakene i hver enkelt leilighet

Tidspunkt for gjennomføring av tiltak antas å være i løpet av 2025.



Styret - ekstra «vaktmesterarbeid»

- Prosjektert og kjøpt inn materialer til rekkverk til broen over Risbekken
- Innkjøp og montering av «fartshump» for å hindre at vann renner inn i garasjen
- Høytrykkspytt betongheller på plattingen over garasjen (et lite område gjenstår)
- Skrubbet korridor mot garasje i bygg C. Korridoren var full av mugg og svertesopp etter vannlekkasjen som nå er blitt utbedret
- Vasket alle gulvmatter i garasje og oppganger (bygg C/D). Innkjøp av noen nye gulvmatter
- Gjennomgang av brytere for varmekabler i sikringsskapet i garasjen. Kun varmekabel for sluk/nedløp i bygg D er i bruk. Andre varmekabler benyttes ikke. Alle brytere ble merket i sikringsskapet som veiledning for styret og vaktmester
- Hengt opp «midlertidige» nr. skilt ved nedkjørsel fra Trosterudveien og på bygg C/D slik at besøkende/budtjenester finner frem
- Avhending av sykler uten kjente eiere (3 stk.)
- Innkjøp og montering av led-lenke som nødbelysning i garasjen (mens vi ventet på elektriker)
- Innkjøp og montering av ekstra dreneringsrør rundt bygg C. Rørene ble frakoblet vinterstid
- Innkjøp av ny vimpel (april 2025)

Styret har diskutert følgende fremtidige prosjekter:

Male vegg ved platting over garasje

Etter at dreneringen fra platting over garasjen er blitt utbedret, håper vi at fuktproblemene er betydelig redusert. Det planlegges å få skrapet og malt veggen langs plattingen.

Ny sykkelbod

Etter at leieforholdet av garasjeplass (seksjon 4) opphørte har sameiet ikke hatt en felles oppbevaringsmulighet for sykler. En ide er å få bygget et låsbart sykkelkur under overbygget på baksiden av bygg C (ved stien til Risbekken)

Brannsikringstiltak

Iverksette tiltak i henhold til anbefalinger fra Norsk Brannvern

Erstatte downlights i oppganger og ved inngangspartier + erstatte takarmatur i garasje (til LED)

Det er innhentet et midlertidig prisanslag fra Optimal Elektro på skifte av takarmatur i garasje. Et grovt anslag var på ca. 50 000 kroner

Det ble i 2024 innhentet et tilbud fra Optimal Elektro på skifte av alle resterende halogen-spotter i fellesområdene. Tilbudet var på ca. 54 000 kroner. Det er i alt 32 spotter. OneCo har ikke besvart vår forespørsel om tilbud.

Bygg D har fått erstattet takspotter i oppgangen i 2021 (12 stk.). Dette arbeidet ble utført av OneCo

Innhente nye tilbud for våre leverandørtjenester

Styret ønsker å revurdere pris og innhold på våre leverandøravtaler

Vi vil innhente nye tilbud på løpende avtaler for forvaltningstjeneste, vaktmestertjenester, forsikring og tv/internett. Styret er i gang med å innhente tilbud på forsikring (3 tilbud). **ILAG 1 -**



BUDSJETTFORSLAG:

ALTERNATIV A (STYRETS ANBEFALING - BEGGE BALKONGER – SEKSJON 3 OG 5)

BUDSJETTFORSLAG 2025 - UNDERLAG FOR DISKUSJON ÅRSMØTE 20.5.2025

Sameiet Trosterudveien 13 C og D

Alle beløp i NOK

	Budsjett 2025	Kommentar styret
Inntekter:		
Felleskostnader	937 701	Økning 10%
Felleskostnader	937 701	
Andre inntekter	400 000	Kapitalinnkreving
Andre inntekter	400 000	
Sum inntekter	1 337 701	
Kostnader:		
Offentlige avgifter	200 000	2024: 177421 kroner 2025: 1.kv 50013 kroner
Vaktmesterjeneste	231 000	Økt med 5,5%
Strøm/nettleie	45 000	2024: 40000 kr + 10%
Tv, bredbånd	51 046	Faktura Telia 2025
Heisservice	40 000	Ca 20000 fast service + div rep 20000
Takservice + div	20 000	Takservice ca 20000
Diverse	20 000	Strøgrus, lyspærer osv
Driftskostnader	607 046	
Forretningsførsel	54 000	Ref faktura 2025
Revisjonshonorar	4 500	
Andre honorar	5 000	Årsmøte forberedelser
Honorarer	63 500	
Forsikringspremie	93 569	Faktura IF 2025
Forsikringer	93 569	
Sameiermøtekostnader	1 000	Møter/dugnad
Bankgebyr	1 200	
Diverse kostnader	5 000	Diverse innkjøp til vedlikehold etc
Andre kostnader	7 200	
SUM FASTE KOSTNADER	771 315	
Vedlikehold bygninger	162 438	Balkong 3. etg bygg C (162438)
	98 063	Balkong 2. etg bygg C (98063)
	35 375	Felleskost balkonger rigg/avfall etc (35375)
	31 688	Takreparasjon etter lekkasje Gregersen (31688)
	50 000	Diverse annet 50000
Vedlikehold heis/ OTIS	61 500	OTS - nye belter heis bygg D
Vedlikehold ventilasjon	25 000	Utføres i mai 25
Vedlikehold elektrisk anlegg	20 000	Armatyr garasje, brannvarsling etc
Sykkeloppbevaring		? Løsning på baksiden av bygg C
Vedlikeholdskostnader	484 064	
Sum kostnader	1 255 379	
Driftsresultat	82 322	
Resultat	82 322	



ALTERNATIV B (KUN BALKONG SEKSJON 3)

BUDSJETTFORSLAG 2025 - UNDERLAG FOR DISKUSJON ÅRSMØTE 20.5.2025

Sameiet Trosterudveien 13 C og D

Alle beløp i NOK

	Budsjett 2025	Kommentar styret
Inntekter:		
Felleskostnader	937 701	Økning 10%
Felleskostnader	937 701	
Andre inntekter	240 000	Kapitalinnkreving
Andre inntekter	240 000	
Sum inntekter	1 177 701	
Kostnader:		
Offentlige avgifter	200 000	2024: 177421 kroner 2025: 1.kv 50013 kroner
Vaktmesterjeneste	231 000	Økt med 5,5%
Strøm/nettleie	45 000	2024: 40000 kr + 10%
Tv, bredbånd	51 046	Faktura Telia 2025
Heisservice	40 000	Ca 20000 fast service + div rep 20000
Takservice + div	20 000	Takservice ca 20000
Diverse	20 000	Strøgrus, lyspærer osv
Driftskostnader	607 046	
Forretningsførsel	54 000	Ref faktura 2025
Revisjonshonorar	4 500	
Andre honorar	5 000	Årsmøte forberedelser
Honorarer	63 500	
Forsikringspremie	93 569	Faktura IF 2025
Forsikringer	93 569	
Sameiermøtekostnader	1 000	Møter/dugnad
Bankgebyr	1 200	
Diverse kostnader	5 000	Diverse innkjøp til vedlikehold etc
Andre kostnader	7 200	
SUM FASTE KOSTNADER	771 315	
Vedlikehold bygninger		0 Balkong 3. etg bygg C (162438) 98 063 Balkong 2. etg bygg C (98063) 35 375 Felleskost balkonger rigg/avfall etc (35375) - noe fratrukk her? 31 688 Takreparasjon etter lekkasje Gregersen (31688) 50 000 Diverse annet 50000
Vedlikehold heis/ OTIS	61 500	OTS - nye belter heis bygg D
Vedlikehold ventilasjon	25 000	Utføres i mai 25
Vedlikehold elektrisk anlegg	20 000	Armatør garasje, brannvarsling etc
Sykeloppbevaring		? Løsning på baksiden av bygg C
Vedlikeholdskostnader	321 626	
Sum kostnader	1 092 941	
Driftsresultat	84 760	
Resultat	84 760	



BILAG 2 - KOSTNADER REHABILITERINGSARBEIDER 2020-2025:

- BALKONGER, LEKKASJER, DRENERING
- OPPDATERT MAI 2025

SAMEIET TROSTERUDVEIEN 13 C OG D - REHABILITERINGSARBEIDER 2020 - 2025

PÅLØPTE KOSTNADER (KRONER)

Årstall	Entreprenør	Sted	Eier	Rehab	Tillegg	Rapporter	Totalt
2020/21	1HH	Balkong seksjon 9	Farstad/Kvale	148973			148973
2020/21	1HH	Fuktskader seksjon 7 (tak)	Andenæs	26954			26954
2021/22	1HH	Balkong seksjon 4	Risnes (frem til 2023)	158253	10098		168350
2022/24	Ludvigsen	Balkong seksjon 8	Gregersen	102629			102629
2022	Ludvigsen	Stor balkong seksjon 10	Angelil	308303		17637	325940
2023/24	Ludvigsen	3 balkonger seksjon 10	Angelil	293205			293205
2024/25	Ludvigsen	3 balkonger seksjon 5	Juell	128338			128338
2025	Ludvigsen	Fuktskader seksjon 8 (tak)	Gregersen	31688			31688
2025?	Ludvigsen	Balkong seksjon 3	Rudi/Flatin	92600			
2025/26??	Ludvigsen	Stor balkong seksjon 5	Juell	144100			
2025?	Ludvigsen	Varmekabel seksjon 4 (av/på)??	Von Hanno/Walan	8438			
TOTAL KOSTNAD BALKONGER 2020 - 2025							1226076
2024/25	Ludvigsen	Lekkasje inngang bygg D		152421			152421
2024/25	Ludvigsen	Drenering platting over garasje		17334			17334
2024	Ludvigsen	Lekkasje beslag hjørne bygg C		5000			5000
TOTALT KOSTNAD FUKT/LEKKASJESKADER 2024 - 2025							174754
TOTALT KOSTNAD REHABILITERING AV BALKONGER/FUKT/LEKKASJE							1400831



BILAG 3 – KAPITALINNKALLINGER:

KAPITALINNKALLINGER - SAMEIET TROSTERUDVEIEN 13 C OG D

År	Måned	Beløp, kr.	Årsak
2015			
2016	sept	250000	Dreneringsarbeid rundt bygg
2017	mai	100000	Dreneringsarbeid rundt bygg
	juni	575000	Innfrielse av lån (tatt opp i forbindelse med malararbeid 2013?)
2018			
2019			
2020			
2021			
2022	juli	250000	Renovering balkonger
2023	januar	100000	Kontobalanse
	mai	350000	Renovering balkonger
2024			
2025	mars	100000	Kontobalanse
	xx	??	Renovering balkonger

Kommentarer til budsjett 2025

BUDSJETT 2025

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2025.

Det er utarbeidet 2 alternativer basert på ulike fremdriftsplaner for renovering av de gjenstående 2 balkongene. Alternativene skal stemmes over på årsmøtet.

Styret anbefaler å få utbedret begge balkonger i 2025. Dette vil bety besparelser på stillasutgifter etc. samt en kortere periode med sjenanse for seksjonseierne.

Det antas også at det vil pågå arbeid med vindusutskifting i løpet av 2025 (Støydempingstiltak i regi av OUS).

Styrets tanke er at de store fasadeprosjektene kan ferdigstilles i løpet av 2025

Budsjettet ellers er basert på kjente kostnader, samt noen estimater på ikke-planlagte oppgaver.

ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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 2024 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.24 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene var totalt kr 852 456



Dette er på linje med budsjett

Kostnadene var totalt kr 1 035 097.

Dette er kr 32 997 høyere enn budsjettert *og skyldes i hovedsak høyere vedlikeholdskostnader enn budsjettert.*

Resultatet av driften viser et årsresultat på kr -182 641

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.

Styret
i
Sameiets Trosterudveien 13 C og D

Ole Kristian Gregersen
Styreleder

Berte Søbstad
Styremedlem

Morten Jensen
Styremedlem



Sameiet Trosterudveien 13 C Og D

Årsoppgjør 2024

- * Resultatregnskap
- * Balanse
- * Noter



Sameiet Trosterudveien 13 C Og D org.nr. 985426325



Resultatregnskap 2024

Sameiet Trosterudveien 13 C Og D

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader	1	852 456	799 887	852 340	937 701
Annen driftsinntekt		0	464 964	0	400 000
Sum driftsinntekter		852 456	1 264 851	852 340	1 337 701
Kostnader					
Konsulenttjenester	3	63 908	56 614	58 100	63 500
Rep og vedlikehold	4	427 442	445 932	340 000	564 064
Forsikringer		84 121	76 629	84 300	93 569
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		177 422	150 319	177 000	200 000
Energi og fyring		37 829	40 104	63 000	45 000
Kabel-TV og telefoni		49 752	47 369	50 000	51 046
Driftskostnader	5	190 869	153 535	212 500	231 000
Andre driftskostnader	6	3 754	8 619	17 200	7 200
Sum driftskostnader		1 035 097	979 120	1 002 100	1 255 379
Driftsresultat før finansposter		-182 641	285 731	-149 760	82 322
Finansielle poster					
Finansinntekt		267	0	0	0
Sum finansposter		267	0	0	0
Årsresultat		-182 375	285 731	-149 760	82 322
Overført til annen egenkapital	7	-182 375	285 731	0	0
Sum disponering		-182 375	285 731	0	0

Resultatrapport 2024 for Sameiet Trosterudveien 13 C Og D



Balanse 31.12.2024

Sameiet Trosterudveien 13 C Og D
Alle beløp i NOK

Note	2024	2023
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Varige driftsmidler		
Finansielle anleggsmidler		
Omløpsmidler		
Fordringer		
Forskuddsbetalte kostnader	58 870	56 785
Bankinnskudd, kasse o.l.	104 762	273 214
Sum omløpsmidler	163 631	329 999
SUM EIENDELER	163 631	329 999

Balanserapport 2024 for Sameiet Trosterudveien 13 C Og D



Balanse 31.12.2024

Sameiet Trosterudveien 13 C Og D
Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital	7	111 344	293 718
Sum egenkapital		111 344	293 718
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		49 145	23 268
Annen kortsiktig gjeld	8	3 142	13 012
Sum kortsiktig gjeld		52 288	36 280
Sum gjeld		52 288	36 280
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		163 631	329 999

Sameiet Trosterudveien 13 C Og D

Ole Kristian Gregersen
Styrets leder

Berte Søbstad
Styremedlem

Morten Jensen
Styremedlem

Balanserapport 2024 for Sameiet Trosterudveien 13 C Og D



Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	852 456	811 800	852 340	937 701
Parkeringsplasser	0	-11 913	0	0
Sum felleskostnader	852 456	799 887	852 340	937 701

Note 2 Lønns- og personalkostnader

Det er vedtatt kr 0 i godtgjørelse for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har ingen ansatte.

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.



Note 3 Konsulenttjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjon	4 250	4 200	4 500	4 500
Forretningsførerhonorar	51 618	49 586	51 600	54 000
Andre forvaltningstjenester	8 040	2 828	2 000	5 000
Sum konsulenttjenester	63 908	56 614	58 100	63 500

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

Note 4 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	316 896	306 236	210 000	377 564
Vedlikehold VVS	595	7 403	10 000	0
Vedlikehold elektro	0	0	20 000	20 000
Vedlikehold utvendig anlegg	83 089	52 147	40 000	40 000
Vedlikehold heis	25 719	80 148	50 000	101 500
Andre vedlikeholdskostnader	1 143	0	0	0
Vedlikehold ventilasjon	0	0	10 000	25 000
Sum vedlikeholdskostnader	427 442	445 932	340 000	564 064

Note 5 Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vaktmestertjenester	100 798	81 414	76 500	231 000
Renholdstjenester	54 507	35 475	37 000	0
Snøbrøyting/strøing/feiing	35 565	31 631	36 000	0
Gressklipping	0	5 015	63 000	0
Sum driftskostnader	190 869	153 535	212 500	231 000



Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Nøkler, låser og skilt	1 393	0	0	0
Annet driftsmateriale	1 161	1 595	5 000	5 000
Lisenser/software	0	5 824	6 000	0
Generalforsamling/årsmøte	0	0	1 000	1 000
Porto	0	0	4 000	0
Øredifferanser	0	0	0	0
Bank og kortgebyrer	1 200	1 200	1 200	1 200
Sum andre driftskostnader	3 754	8 619	17 200	7 200

Note 7 Opptjent egenkapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Opptjent egenkapital		
Opptjent egenkapital 01.01	293 718	7 987
Tilført til/fra EK fra årets resultat	-182 375	285 731
Sum opptjent egenkapital 31.12	111 344	293 718
Annen egenkapital 31.12	111 344	293 718
Sum egenkapital 31.12	111 344	293 718



Note 8 Annen kortsiktig gjeld

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Skyldig arbeidsgiveravgift	0	0
Forskudd fra kunder	0	7 600
Andre påløpte kostnader	3 142	0
Annen kortsiktig gjeld	0	5 412
Sum annen kortsiktig gjeld	3 142	13 012

Note 9 Arbeidskapital

	2024	2023
A. Arbeidskapital 01.01	293 718	7 987
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	-182 375	285 731
B. Årets endring i arbeidskapital	-182 375	285 731
C. Arbeidskapital 31.12	111 344	293 718
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	163 631	329 999
- Kortsiktig gjeld	52 288	36 280
= Arbeidskapital 31.12	111 344	293 718



årsregnskap korr budsjett.pdf


Navn Dato
Jensen, Morten 2025-05-12

Identifikasjon

 bankID™ Jensen, Morten

Navn Dato
Gregersen, Ole Kristian 2025-05-11

Identifikasjon

 bankID™ Gregersen, Ole Kristian

Navn Dato
Søbstad, Berte 2025-05-11

Identifikasjon

 bankID™ Søbstad, Berte



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



Fullmaktsblankett

Seksjonseiere som ikke har mulighet til å delta på årsmøtet 2025 i Sameiet Trosterudveien 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.