



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 623 130
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TRONDHEIMSVEIEN 199 BOLIGSAMEIET
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

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, 19.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 975623130

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 812 038	3 256 453
Sum inntekter		3 812 038	3 256 453
Kostnader			
Lønnskostnad		87 266	48 492
Annen driftskostnad		2 308 388	2 583 528
Sum kostnader		2 395 654	2 632 020
Driftsresultat		1 416 384	624 433
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 433	3 550
Sum finansinntekter		5 433	3 550
Annen finanskostnad		625 616	550 678
Sum finanskostnader		625 616	550 678
Netto finans		-620 183	-547 128
Resultat før skattekostnad		796 200	77 305
Årsresultat		796 200	77 305
Totalresultat		796 200	77 305
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		796 200	77 305
Sum overføringer og disponeringer		796 200	77 305



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1	1
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		50 733	24 834
Andre fordringer		135 588	128 074
Sum fordringer		186 321	152 908
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		597 280	383 373
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		597 280	383 373
Sum omløpsmidler		783 601	536 281
SUM EIENDELER		783 602	536 282

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		7 450 704	8 246 904
Sum opptjent egenkapital		-7 450 704	-8 246 904
Sum egenkapital		-7 450 704	-8 246 904
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 084 559	8 576 963
Sum annen langsiktig gjeld		8 084 559	8 576 963
Sum langsiktig gjeld		8 084 559	8 576 963
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 246	70 367
Leverandørgjeld		107 082	91 763
Annen kortsiktig gjeld		39 418	44 093
Sum kortsiktig gjeld		149 746	206 223
Sum gjeld		8 234 306	8 783 186
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		783 602	536 282



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 480312

Enheten

Organisasjonsnummer: 975 623 130
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: TRONDHEIMSVEIEN 199 BOLIGSAMEIET
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 06.05.2025

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, 18.06.2025



Organisasjonsnr: 975 623 130
TRONDHEIMSVEIEN 199 BOLIGSAMEIET

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 812 038	3 256 453
Sum inntekter		3 812 038	3 256 453
Kostnader			
Lønnskostnad		87 266	48 492
Annen driftskostnad		2 308 388	2 583 528
Sum kostnader		2 395 654	2 632 020
Driftsresultat		1 416 384	624 433
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 433	3 550
Sum finansinntekter		5 433	3 550
Annen finanskostnad		625 616	550 678
Sum finanskostnader		625 616	550 678
Netto finans		-620 183	-547 128
Resultat før skattekostnad		796 200	77 305
Årsresultat		796 200	77 305
Totalresultat		796 200	77 305
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		796 200	77 305
Sum overføringer og disponeringer		796 200	77 305



Organisasjonsnr: 975 623 130
TRONDHEIMSVEIEN 199 BOLIGSAMEIET

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		1	1
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler			
		0	0
Sum anleggsmidler		1	1
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		50 733	24 834
Andre fordringer		135 588	128 074
Sum fordringer		186 321	152 908
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		597 280	383 373
Sum omløpsmidler		597 280	383 373
Sum omløpsmidler		783 601	536 281
SUM EIENDELER		783 602	536 282
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Udekket tap	7 450 704	8 246 904
Sum opptjent egenkapital	-7 450 704	-8 246 904
Sum egenkapital	-7 450 704	-8 246 904
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 084 559	8 576 963
Sum annen langsiktig gjeld	8 084 559	8 576 963
Sum langsiktig gjeld	8 084 559	8 576 963
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	3 246	70 367
Leverandørgjeld	107 082	91 763
Annen kortsiktig gjeld	39 418	44 093
Sum kortsiktig gjeld	149 746	206 223
Sum gjeld	8 234 306	8 783 186
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	783 602	536 282



Organisasjonsnr: 975 623 130
TRONDHEIMSVEIEN 199 BOLIGSAMEIET

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5498

TRONDHEIMSVEIEN 199 BOLIGSAMEIET



Velkommen til årsmøte i TRONDHEIMSVEIEN 199 BOLIGSAMEIET

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

6. mai 2025 kl. 18:00, Kjellerstua Trondheimsveien 199.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag fra beboer Endring av ytterdørfarge til svart ved oppgradering
8. Forslag fra Beboer Organistere dugnad for å male veggene i oppgangen og rekkverket i trappen
9. Endring av parkeringsregler
10. Salg av garasjer som ikke er tildelt seksjoner
11. Endring av vedtekter
12. Kapital innkalling rør og heis rehabilitering
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i TRONDHEIMSVEIEN 199 BOLIGSAMEIET



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

OBOS ved rådgiver Said Bitta er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Said Bitta foreslått. Protokollvitner velges i møtet



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024 Styrerommet.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 76 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 76 000.



Sak 7

Forslag fra beboer Endring av ytterdørfarge til svart ved oppgradering

Forslag fremmet av:

Thomas Mythe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår at når ytterdørene er planlagt for renovering eller utskifting, skal de males svart i stedet for nåværende farge. Denne endringen vil modernisere utseendet på bygningen vår og potensielt øke eiendomsverdien gjennom forbedret estetikk.

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak: "Årsmøtet godkjenner endring av fargen på ytterdørene til svart ved planlagt vedlikehold eller renovering."

Sak 8

Forslag fra Beboer Organisere dugnad for å male veggene i oppgangen og rekkverket i trappen

Forslag fremmet av:

Thomas Mythe

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår å organisere en dugnad hvor beboere i fellesskap maler veggene i bygningens oppganger og trapperekker. Dette vil forbedre våre slitte fellesarealer, og det vil definitivt være besparende med en dugnad sammenlignet med å leie inn profesjonelle malere. Det foreslås lys farge som f.eks. hvit på veggene og svart på gøelender (håndløper beholder sin farge).

Forslag til vedtak

Forslag til vedtak: "Årsmøtet godkjenner organisering av en dugnad i [foreslått måned] 2025 for å male veggene i oppgangen og rekkverket i trappen."



Sak 9

Endring av parkeringsregler

Forslag fremmet av:

Sara Østvik og Jørgen Østvik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Da vi fikk parkeringsvakter var dette fordi vi i lang tid hadde hatt problemer med fremmede som parkerte som de ville. Det parkeringsvaktsystemet vi fikk var veldig effektivt og har fjernet problemet med parkering i stor grad. Det har samtidig blitt en nødvendig plage for beboere, og systemet slik det er nå føles nødvendig strengt mot oss som bor her. Vi har hatt opplevelser av parkeringsvakter som tar biler mens gjester er inne for å fikse parkeringsbevis, som banker på ruten til gjester som har stått midlertidig utenfor og ventet for å hente beboer, endring av parkeringssone uten tydelig beskjed, og nødvendig bøtlegging av gjester. Vi mener at dette systemet går nødvendig hardt utover beboere og våre muligheter til å bruke parkeringsplassen, og ønsker en endring behandlet av årsmøtet.

Mulige forslag til vedtak:

Avslutte avtale med parkeringsvaktene, og se om problemene med bruk av parkeringsplassen vår kommer

1. tilbake
2. Avslutte avtale med parkeringsvaktene, og finne en ny måte å regulere parkeringsplassen
3. Forhandle fram en avtale der beboere har større frihet til å klage på bøter og få disse annullert.
4. Utvide parkeringsmuligheter for beboere

Styrets innstilling

Styret mener at dagens løsning fungerer som ønskelig. Beboere kan leie parkeringsplass ved behov. Styret viser til Siloen som ikke tilbyr noe gjesteparkering og all parkering skjer etter betaling. Vi ser ingen grunn til at vi skal ha frislipp av parkering utenfor.

Forslag til vedtak

Styre fremmer motforslag og ønsker å beholde dagens parkeringsregler.

Sak 10

Salg av garasjer som ikke er tildelt seksjoner

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Sameiet har 3 garasjer til sin disposisjon som ikke tilhører noen av seksjonene.

Vi har fått disse taksert til 300 000 kroner. Styret ønsker derfor mandat til å selge disse internt i sameiet for 300 000 + omkostninger som tilsvarer 345 000.



Styret mener at seksjoner som ikke har garasjer i dag får 30 dagers forkjøp til disse garasjene. Etter 30 dager selges disse internt i sameiet basert på førstemann til mølla prinsippet.

Forslag til vedtak

Styret får mandat til å selge garasjene til 300 000 + omkostninger.

Sak 11

Endring av vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret viser til at punkt 9 i vedtektene ikke har hjemmel i lov.

§ 9: DUGNAD.

Enhver sameier har plikt til å delta i nødvendig dugnadsarbeid som styret måtte fastsette i forbindelse med vedlikehold av bygning og friareal. Hvis leiligheten er fremleiet er eier ansvarlig for at fremleier trer inn i eiers sted. Sameiere som ikke deltar/kan delta kan pålegges å betale inn et beløp som fastsettes av styret.

Styret ønsker derfor å endre Punkt 9 til følgende:

§ 9: DUGNAD.

Enhver sameier har plikt til å delta i nødvendig dugnadsarbeid som styret måtte fastsette i forbindelse med vedlikehold av bygning og friareal. Hvis leiligheten er fremleiet er eier ansvarlig for at fremleier trer inn i eiers sted. Sameiere som deltar får en godtgjørelse på kroner 1000 som trekkes fra felleskostnadene.

Forslag til vedtak

Punkt 9 i vedtektene endres til: Enhver sameier har plikt til å delta i nødvendig dugnadsarbeid som styret måtte fastsette i forbindelse med vedlikehold av bygning og friareal. Hvis leiligheten er fremleiet er eier ansvarlig for at fremleier trer inn i eiers sted. Sameiere som deltar får en godtgjørelse på kroner 1000 som trekkes fra felleskostnadene. i desember.

Sak 12

Kapital innkalling rør og heis rehabilitering

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

OBOS informerer om tilstanden til rørene i sameiet.

Rørene er fra byggeåret til sameiet og er nå 72år gamle. Standard levetid for rør er 50år.

Vi har de siste månedene hatt flere vannlekasjer i rørene i vaskeriet som har kostet store summer i rørlegger for å komme og utbedre en og en vannlekasje. Vi kan ikke fortsette med brannslukking og må nå ta grep.

På nåværende tidspunkt er det i tillegg lekkasje i en av varmtvannsbrederne.



Ved befaring med OBOS fant vi 10 lekasjepunkter i kjelleren. Dette er det som er synlig og det er skremmende hva som skjuler seg ellers i bygget og oppover i etasjene.

Totale kostnader for VVS prosjektet er estimert til å være 15.5 Millioner, i tillegg vil heisen i Oppgang C koste sameiet 1.3 millioner og oppgradere. Tilstanden til heisen er kritisk og vi ser oss derfor nødt til å sette i gang dette umiddelbart.

Sameiet har høy belåningsgrad fra tidligere og for å kunne gjennomføre prosjektet og samtidig kunne oppgradere heisen i oppgang C er vi nødt til å be om en kapitalinnhenting.

Vi kan låne 11 millioner fra OBOS og vi trenger derfor å hente inn 5,8 millioner i kapitalinnhenting, etter rådføring med banken anbefaler de at vi henter inn 5% ekstra for å ha en buffer.

Total kapitalinnhenting blir da 6,1 millioner. Fordelt på 42 seksjoner utgjør dette i snitt 145 000 kroner.

Den økte lånekostnaden vil i snitt utgjøre 1700 kroner pr måned pr seksjon i økte felleskostnader. Styret planlegger ikke andre økninger av felleskostnader i 2025.

Gitt styrets ansvar til å vedlikeholde bygget, så ser ikke sittende styret det som forsvarlig å bli sittende om disse prosjektene ikke blir vedtatt og gjennomført fortløpende.

Forslag til vedtak

Styret får mandat til å kreve inn kapital i henhold til overnevnte beløp og i tillegg ta opp lån på 11 millioner for å finansiere VVS prosjektet sammen med rehabilitering av heis

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Velges i møtet
- Velges i møtet



Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2024:

Styret har bestått av 4 medlemmer og 2 varamedlemmer.

Styret har arbeidet med følgende saker:

- Vi har sett på kostnadsreduserende tiltak i sameiet for å begrense unødvendige økninger av sameiets kostnader.
- Vi har behandlet en del støyklager og det har blitt utstedt flere skriftlige advarsler til flere av leilighetene. Det er gjennomgående at støyklagene gjelder leiligheter som er leid ut.
- Vi sliter fortsatt med at det hensettes søppel i form av møbler og annet som ikke går i containere. Vi i sameiet må bruke både tid og penger på å rydde dette på dugnad. Det gjør at vi ikke får unna annet nødvendig vedlikehold enn å rydde opp etter andre. Som igjen gjør at vi må leie inn tjenester for å gjøre enkle oppgaver som kunne vært ordnet på dugnad.
- Sameiet har et stort etterslep på vedlikeholdet samtidig som at det ikke har vært satt av penger til store prosjekter tidligere. Vi sliter nå med at vi blir tvunget til å gjennomføre større nødvendige utbedringer av sameiet og dette må da finansiere ved kapitalinnhenting, da det er begrenset hvor mye vi kan låne fra banken.
- Vi har jobbet med OBOS og laget en vedlikeholdsplan for sameiet. Det mest prekære og kostbare som må utbedres er rørene i sameiet. I dag har vi ca. 10 lekkasjepunkter i rørene i kjelleren i tillegg til lekkasje i en varmtvannsberederen. Rørene i sameiet er fra byggeår og i dag 72 år. Vi har både i år og i fjor at store kostnader på «brannslukking» av rørene og det holder ikke i lengden.
- Vi har jobbet med å utrede salg av fellesareal. I første omgang ønsker vi å selge garasjer. Styret utreder i tillegg mulighetene for å utseksjonere deler av kjellerarealet for så å selge dette.



ORG.NR. 975 623 130, KUNDENR. 5498

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 541 699	3 247 237	3 647 000	3 647 000
Andre inntekter	3	1 601	9 216	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 543 300	3 256 453	3 647 000	3 647 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-10 784	-5 992	-5 993	-6 000
Styrehonorar	5	-76 482	-42 500	-42 500	-76 000
Revisjonshonorar	6	-8 022	-8 043	-9 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-97 653	-92 865	-97 000	-102 000
Konsulenthonorar	7	-7 216	-11 472	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-362 371	-814 421	-170 000	-172 000
Forsikringer		-357 178	-333 810	-367 000	-440 000
Kommunale avgifter	9	-532 983	-453 525	-524 015	-591 000
Garasjer	10	-9 255	-10 446	0	0
Energi/fyring	11	-218 731	-220 291	-260 000	-260 000
TV-anlegg/bredbånd		-289 064	-275 081	-285 000	-296 000
Andre driftskostnader	12	-425 916	-363 575	-366 500	-381 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 395 654	-2 632 020	-2 142 008	-2 348 000
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:		1 147 646	624 433	1 504 992	1 299 000
Innbetalt andel fellesgjeld		268 738	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		1 416 384	624 433	1 504 992	1 299 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	5 433	3 550	0	0
Finanskostnader	14	-625 616	-550 678	-612 000	-608 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-620 183	-547 128	-612 000	-608 000
ÅRSRESULTAT		796 200	77 305	892 992	691 000
Overføringer:					
Til annen egenkapital		796 200	77 305		



TRONDHEIMSVEIEN 199 BOLIGSAMEIET ORG.NR. 975 623 130, KUNDENR. 5498

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	15	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		1	1
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		50 733	24 834
Forskuddsbetalte kostnader		132 129	126 478
Andre kortsiktige fordringer	16	3 459	1 596
Driftskonto OBOS-banken		595 429	381 587
Sparekonto OBOS-banken		1 850	1 786
SUM OMLØPSMIDLER		783 600	536 281
SUM EIENDELER		783 601	536 282
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	17,18	-7 450 704	-8 246 904
SUM EGENKAPITAL		-7 450 704	-8 246 904
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	8 084 559	8 576 963
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 084 559	8 576 963
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		39 418	44 093
Leverandørgjeld		107 082	91 763
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 300 000)		0	0
Påløpte renter		3 246	54 236
Påløpte avdrag		0	16 131
SUM KORTSIKTIG GJELD		149 746	206 223
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		783 601	536 282
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.2.2025

Styret i Trondheimsveien 199 Boligsameiet

Stein Hassel

Simon Asmerom Kidane

Sampda Sharma

Thale-Kristin Stalenget

**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.

SKATTETREKSKONTO

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

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

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

Felleskostnader	1 794 876
Vedlikeholdsfond	500 064
Lånekostnad I (Adm-avtale)	426 652
Lånekostnad II (Adm-avtale)	316 520
TV/Internett	285 096
Trappevask	100 800
Parkering	61 572
Garasje	49 400
Regulering Lånekostnad I (Adm-avtale)	2 943
Regulering Lånekostnad II (Adm-avtale)	2 336
Strøm/lys	1 440
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 541 699

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Opprydding kunderskontro	1
Parkering	1 600
SUM ANDRE INNTEKTER	1 601

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-10 784
SUM PERSONALKOSTNADER	-10 784

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 76 482.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 022.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 216
SUM KONSULENTHONORAR	-7 216

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-171 594
Drift/vedlikehold elektro	-16 592
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-30 066
Drift/vedlikehold heisanlegg	-121 108
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-17 722
Kostnader dugnader	-5 289
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-362 371

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

Vann- og avløpsavgift	-327 334
Feieavgift	-11 696
Renovasjonsavgift	-193 953
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-532 983

NOTE: 10**GARASJER****KOSTNADER GARASJER**

Strøm og nettleie	-9 255
SUM KOSTNADER GARASJER	-9 255

SUM GARASJER**-9 255****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-51 891
Olje	-166 840
SUM ENERGI / FYRING	-218 731

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-22 269
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 853
Lyspærer og sikringer	-1 556
Vaktmestertjenester	-143 264
Renhold ved firmaer	-99 960
Snørydding	-112 164
Andre fremmede tjenester	-28 624
Trykksaker	-45
Andre kontorkostnader	-1 058
Porto	-500
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-2 844
Øreavrundning	1
Velferdskostnader	-650
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-425 916

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	2 003
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 430
SUM FINANSINNTEKTER	5 433

**NOTE: 14****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-622 526
Renter på leverandørgjeld	-45
Renter og provisjon på kassekreditt	-3 045
SUM FINANSKOSTNADER	-625 616

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Tilgang 2001	15 000
Avskrevet tidligere	-14 999
	<u>1</u>
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	1

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne	3 459
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	3 459

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-3 995 167
Tilbakeført langsiktig fordring, ref. note 1 prinsippendring	-8 344 743
Egenkapital fra Administrasjonsavtale tidligere år	4 620 468
Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	268 738
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-7 450 704

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

NOTE: 18**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: 19****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012

-6 300 000

Nedbetalt tidligere

3 066 073

Nedbetalt i år

197 279

-3 036 648

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2012

-8 700 000

Nedbetalt tidligere

4 340 334

Nedbetalt i år

269 946

-4 089 720

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023

-500 000

Nedbetalt tidligere

12 811

Nedbetalt i år

12 376

-474 813

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2023

-500 000

Nedbetalt tidligere

3 819

Nedbetalt i år

12 803

-483 378

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-8 084 559**

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til TRONDHEIMSVEIEN 199 BOLIGSAMEIET.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: SS4fH-H06MG-HZA46-C05AD-Z5TPH-K77X1



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-05 14:54:07 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5S4ff-H06MG-HZAA6-C05AD-Z5TTPH-K7X1

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forsegleet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tilstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 6.05.25

Selskapsnummer: 5498 Selskapsnavn: TRONDHEIMSVEIEN 199 BOLIGSAMEIET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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