



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

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

Brønnøysundregistrene, 24.06.2025



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 980 434	3 470 129
Sum inntekter		3 980 434	3 470 129
Kostnader			
Lønnskostnad		254 769	229 838
Annen driftskostnad		2 572 855	2 189 304
Sum kostnader		2 827 624	2 419 143
Driftsresultat		1 152 810	1 050 986
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		86 762	58 400
Sum finansinntekter		86 762	58 400
Annen finanskostnad		553 798	380 268
Sum finanskostnader		553 798	380 268
Netto finans		-467 036	-321 868
Resultat før skattekostnad		685 774	729 118
Årsresultat		685 774	729 118
Totalresultat		685 774	729 118
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		685 774	729 118
Sum overføringer og disponeringer		685 774	729 118



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		205 490	182 725
Sum fordringer		205 490	182 725
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 797 426	2 297 313
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 797 426	2 297 313
Sum omløpsmidler		3 002 916	2 480 038
SUM EIENDELER		3 002 916	2 480 038

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 686 216	6 371 990
Sum opptjent egenkapital		-5 686 216	-6 371 990
Sum egenkapital		-5 686 216	-6 371 990
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 423 895	8 567 011
Øvrig langsiktig gjeld		5 622	5 622
Sum annen langsiktig gjeld		8 429 517	8 572 633
Sum langsiktig gjeld		8 429 517	8 572 633
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		62 539	2 629
Leverandørgjeld		85 264	176 070
Skyldige offentlige avgifter		7 566	6 640
Annen kortsiktig gjeld		104 246	94 056
Sum kortsiktig gjeld		259 616	279 395
Sum gjeld		8 689 133	8 852 028
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 002 916	2 480 038



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 389038

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: 01.01.2023 - 31.12.2023

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 24.04.2024

Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

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

Brønnøysundregistrene, 29.05.2024



Organisasjonsnr: 971 276 967
SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 162

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 980 434	3 470 129
Sum inntekter		3 980 434	3 470 129
Kostnader			
Lønnskostnad		254 769	229 838
Annen driftskostnad		2 572 855	2 189 304
Sum kostnader		2 827 624	2 419 143
Driftsresultat		1 152 810	1 050 986
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		86 762	58 400
Sum finansinntekter		86 762	58 400
Annen finanskostnad		553 798	380 268
Sum finanskostnader		553 798	380 268
Netto finans		-467 036	-321 868
Resultat før skattekostnad		685 774	729 118
Årsresultat		685 774	729 118
Totalresultat		685 774	729 118
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		685 774	729 118
Sum overføringer og disponeringer		685 774	729 118



Organisasjonsnr: 971 276 967
SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 162

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
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		205 490	182 725
Sum fordringer		205 490	182 725
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 797 426	2 297 313
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 797 426	2 297 313
Sum omløpsmidler		3 002 916	2 480 038
SUM EIENDELER		3 002 916	2 480 038
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		5 686 216	6 371 990
Sum opptjent egenkapital		-5 686 216	-6 371 990



Sum egenkapital	-5 686 216	-6 371 990
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 423 895	8 567 011
Øvrig langsiktig gjeld	5 622	5 622
Sum annen langsiktig gjeld	8 429 517	8 572 633
Sum langsiktig gjeld	8 429 517	8 572 633
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	62 539	2 629
Leverandørgjeld	85 264	176 070
Skyldige offentlige avgifter	7 566	6 640
Annen kortsiktig gjeld	104 246	94 056
Sum kortsiktig gjeld	259 616	279 395
Sum gjeld	8 689 133	8 852 028
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 002 916	2 480 038



Organisasjonsnr: 971 276 967
SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 162

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.75

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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7349

Sameiet Trondheimsveien 162



Velkommen til årsmøte i Sameiet Trondheimsveien 162

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:

24. april 2024 kl. 18:30, Dynekilgata 9-11.

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.

Informasjonsmøte i forkant av årsmøte

Obos Prosjekt deltar på et informasjonsmøte i forkant av årsmøtet. Anbefaler alle seksjonseiere til å delta på dette. Informasjonsmøtet starter kl 18.00 og det er satt av 30 minutter.

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. Finansiering av rehabilitering av sameiets eiendom tak og betong m.m
8. Skal vi montere solceller på taket – sak fra styret
9. Styret undersøker videre solceller på taket
10. Pilot på montering av ekstra brannsikker lufteventil på 3x soverom i leilighet 11 i Konghellegata 1
11. Alle med Securo-luker får tilbud om montering av ekstra brannsikker lufteventiler
12. La hekken gro - også i bakgården
13. Grind mot parkeringsplassen
14. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Trondheimsveien 162



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] 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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 7349 årsrapport med regnskap 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 150 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 150 000



Sak 7

Finansiering av rehabilitering av sameiets eiendom tak og betong m.m

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet står ovenfor et stort rehabiliteringsprosjekt med estimert kostnad på kr 16-18 mill. Dette er nødvendig vedlikehold, styret ber om årsmøtets beslutning i forhold til finansiering. Sameiet har et lån på 8,4 millioner fra da vi skiftet vinduer. Det er maksimalt mulig å låne 3 G (folketrygdens grunnbeløp = kr. 118 620) per boenhet som følge av at det er et usikret lån. Dette gjør at vi maks kan låne ca. 23,5 mill. Siden vi allerede har et lån på 8,4 mill. gir det en grense for nytt låneopptak på ca. 15 mill. Som følge av dette er det innhentet 5 mill. i engangsinnbetaling for å dekke opp det mulige gapet mellom det rehabiliteringen vil koste og det vi har mulighet til å låne. Nå er det mottatt tilbud og prisene på disse varierer noe, og de er ennå ikke helt avklart, men to av tilbudene ligger i overkant av estimatet. I tillegg kommer bistand fra Obos prosjekt og utbedring av mur. Slik det ser ut foreløpig kan vi nærme oss grensen for maksimalt låneopptak når vi slår sammen det vi har i lån for vinduene og nytt låneopptak. I ytterste konsekvens kan det være det blir behov for ytterligere engangsinnbetaling, eller at vi må redusere omfang på rehabiliteringen.

Med låneopptak på kr 23 000 000 med 30 års nedbetalingstid vil månedlig kostnad pr seksjon ligge på fra kr 1 200 til kr 3 200 pr mnd.

1. Felleslån som fordeles etter sameierbrøk, ingen adgang til ekstraordinær nedbetaling. Renter og avdrag nedbetales via felleskostnadene.
2. Felleslån med administrasjonsavtale. Lånet tas opp av sameiet og fordeles på seksjonene. Etter at lånet er utbetalt vil det være mulig å innfri sin andel av fellesgjeld.

Sameie har usikret lån, hvilket gir høyere rentekostnader enn privat lånefinansiering. Et felleslån med administrasjonsavtale gir de som er i stand til å ta opp mer huslån privat eller har oppsparte midler, bedre betingelser.

Informasjon om lån med administrasjonsavtale

Dersom sameie ønsker muligheten for individuell innfrielse av fellesgjeld, kan det inngås en såkalt «administrasjonsavtale». Seksjonseierne vil da få muligheten til å innfri sin andel av fellesgjelden. Det er mulighet for innfrielse ved to fastsatte datoer med seks måneders mellomrom.

Det er viktig å påpeke at seksjonseier ikke har mulighet å nedbetale litt på sin andel av restgjelden, det er kun mulig med full innfrielse.

I eksempelet under, vises en fremstilling av hvordan felleskostnad-giroene vil se ut. Benyttede tall er kun ment som illustrasjon:

Ved en administrasjonsavtale vil felleskostnadene få 2 linjer på giroene. F.eks. slik:

Felleskostnader	6 050 kr
Lånekost a-konto	3 200 kr*

Felleskostnadene ved vanlig låneopptak uten administrasjonsavtale ville det sett slik ut:

Felleskostnader	9 250 kr
-----------------	----------

*"Lånekost a-konto" er hvor din andel fellesgjelds renter og avdrag legges inn. F.eks. hvis dette utgjør kr 1 100 i måneden for din leilighet, vil dette legges på allerede eksisterende felleskostnader, men som en egen



linje. Denne linjen på felleskostnaden går særskilt til lånefinansieringen tilknyttet din andel fellesgjeld. Hvis du nedbetaler din andel fellesgjeld, vil du kun sitte igjen med kr 3000 i felleskostnader og "Lånekost a-konto" utgår slik:

Felleskostnader	6 050 kr
Lånekost a-konto	3 200 kr (denne månedlige kostnaden utgår)

Pris på administrasjonsavtale:

Etablering av ordningen for sameiet som gir seksjonseier mulighet til å innfri sin andel fellesgjeld koster kr 26 500,- i etableringsåret. Årlig administrasjonsgodtgjørelse på 10 % av forretningsførerhonoraret følger deretter (minimum kr 8 000,- og maksimum kr 18 000,-). For sameie vil 10 % utgjøre ca. kr 12 750 i året etter etableringsåret. I tillegg påløper et engangsgebyr på kr 1950,- p.t. for den enkelte seksjonseier som ønsker å innfri hele sin gjeld.

Ved vedtatt administrasjonsavtale vil følgende tekst legges inn i vedtektene ved nytt punkt 12:

"Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OEF påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette"

Styrets innstilling

Sameie har usikret lån, hvilket gir høyere rentekostnader enn privat lånefinansiering. Et felleslån med administrasjonsavtale gir de som er i stand til å ta opp mer huslån privat eller har oppsparte midler, bedre betingelser.

Det å ha en administrasjonsavtale har en kostnad, og dersom det er få beboere som benytter seg av avtalen, vil disse pengene likevel måtte betales.

Det gjøres også oppmerksom på at selv om en seksjon har valgt å innfri sin del av fellesgjelden, så kan seksjonen likevel del delansvarlig dersom en annen seksjonseier ikke betaler sin andel. Det anses likevel at det skal en del til for at dette vil skje, da man som oftest vil ha gjort forsøk på tvangsinnkreving og eventuelt tvangssolgt seksjonen før det kommer så langt. Men det er viktig å være oppmerksom på at det er en risiko ved ordningen.

Styret ser at dette kan være aktuelt for noen seksjonseiere, og stiller seg åpen for at slik løsning etableres.

Forslag til vedtak

Låneoptak med administrasjonsavtale. Styret får fullmakt til å inngå denne type finansieringsordning og sameiet vedtar den nødvendige vedtektsendringen.



Sak 8

Skal vi montere solceller på taket – sak fra styret

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I forbindelse med at sameiet må rehabilitere taket, dvs. at vi må skifte takstein og platene under taksteinen med nye som følge av at bygget er over 40 år, så har det også blitt vurdert om vi skal montere solceller på taket.

Å montere solceller på taket vil kunne gi sameiet mulighet for å produsere egen strøm til alle fellesområder som lys i oppganger, loft, garasje samt oppvarming i trappehus, garasje og strøm til drift av heisen.

Det er utarbeidet estimater på hvor mye strøm solceller på taket vil kunne generere basert på at vi monterer solceller på alle takene. Dette er sammenholdt med det sameiet årlig bruker i strøm på fellesområdene. Tallene her viser at det er mulighet for å produsere en god mengde strøm hvert år, og muligens opp mot det vi forbruker på fellesarealene årlig. Dersom vi får overforbruk vil det kunne selges.

Å montere solcelleanlegg har en investeringskostnad, og det vil da være et regnestykke om det vil være lønnsomt å gjøre dette. Vi har fått ett tilbud som viser at basert på estimert årlig produksjon, så vil et slikt solcelleanlegg kunne være nedbetalt i løpet av 11-12 år basert på en strømpris på 1,6 kroner. (Det er ikke iberegnet finansieringskostnad, men basert på at man kan betale anlegget kontant).

Et solcelleanlegg forventes i dag å ha en estimert levetid på 30-40 år.

Det er usikkerhet knyttet til estimatene både i forhold til hvor mye anlegget faktisk vil kunne produsere da det avhenger av sol, men også av hvor høye strømprisene ellers vil være de neste 30-40 årene.

Med tanke på at samfunnet trenger fornybar energi har styret funnet det fornuftig å bruke litt tid på å undersøke dette, når vi nå skal skifte tak, og det da vil være en mulighet for å installere dette. Vi har blant annet fått foretatt beregninger av om taket vil tåle at det monteres solceller på det, og her har et eksternt selskap funnet at taket slik det er i dag har tilstrekkelig bæreevne til å tåle solceller.

Det er ikke tatt stilling til om vi skal montere solceller, og vi er nå i prosess der det hentes inn tilbud på nytt tak, men vi har bedt om at det leveres tilbud på solceller som en opsjon. Det betyr at vi står fritt til å velge om vi vil bestille solceller eller ikke.

Slik styret ser det så vil kostnadene ved å montere solceller samt om vi kan få tilskudd fra Oslo kommune/Enova være avgjørende for om dette skal gjøres eller ikke. Det kan søkes støtte om inntil 30 % av investeringskostnadene. Men her er det konkurranse om midlene slik at sameiet må søke om dette.

Det vil også være mulig å montere solceller på et senere tidspunkt, dersom det ikke gjøres nå, men byggekostnadene vil sannsynligvis bli noe høyere som følge av at det da må gjennomføres som et eget prosjekt med administrasjon og byggekostnader (stillas/lift). Dersom det gjøres samtidig med rehabilitering av taket kan utnytte at vi allerede har stillas/lift og det er en administrasjon på prosjektet.

Ønsker du litt mer informasjon om dette så har Oslo kommune informasjon om dette på sine hjemmesider, og det er her også et solkart, der man kan legge inn adressen til sameiet og se beregning på solenergi. Sameiets gårds- og bruksnummer er 226/77.

Solkart for Oslo - Klimatiltak - Oslo kommune

Her er et par eksempler på andre sameier som har montert solceller:

Oslo har millioner til å kutte klimautslipp. Mye står ubrukt. (aftenposten.no)



Har gått foran som et godt eksempel med miljøsatsingen – Mellom husene (obos.no)

Fastsetter forskriftsendringer for deling av egenprodusert fornybar strøm på samme eiendom - regjeringen.no

Deler av taket vårt er veldig bra egnet for solceller.

Dersom dette forslaget faller, bes årsmøte stemme på sak 9 om styret skal undersøke videre rundt solcelle prosjekt og støtteordning.

Dersom forslaget vedtas, utgår sak 9.

Styrets innstilling

Styret er usikre på om vi skal montere solceller eller ikke og vår vurdering av dette.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å bestille solceller dersom det viser seg å være regningssvarende basert på mottatte tilbud og estimert finansiering, og det kan forsvares ift. den øvrige rehabiliteringskostnaden

Vedlegg

2. Forbruk og estimert nedbetalingstid.pdf

3. v2_solcelle_Trondheimsveien162_finansiering.pdf

Sak 9

Styret undersøker videre solceller på taket

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dersom mottatte tilbud viser at montering av tilbud kan være regningssvarende sendes det inn søknad om støtte fra Enova/Oslo kommune. Endelig beslutning om montering av solceller må ses i sammenheng med kostnader på resten av rehabilitering av tak og betong, og sendes derfor ut til egen beslutning når dette er klart.

Forslag til vedtak

Styret søker støtte fra Enova/Oslo Kommune om mottatte tilbud er regningssvarende. Endelig beslutning behandles deretter i nytt årsmøte.



Sak 10

Pilot på montering av ekstra brannsikker lufteventil på 3x soverom i leilighet 11 i Konghellegata 1

Forslag fremmet av:

Ida Spjelkavik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Formål: Test for bedring av luftkvalitet på soverom

Begrunnelse: Luftkvaliteten med securu-luken (som erstatning for vindu) på soverom oppleves fortsatt ikke som tilstrekkelig. Vi har sikret at alle eksisterende lufteventiler står åpne, at kjøkkenventilatoren vår står på, at vi kun har varmeovner montert under vindu, og vi har ikke lengre tette dørterskler men så store åpninger som mulig under døren. Så alle premissene for å få nok luft er tilstede. Likevel så opplever vi ikke bedring av luftkvaliteten. På to av soverommene vil det helt sikkert være plass til nye store lufteventiler, og på det siste soverommet kan det vurderes en mindre patent eller demontering av skap om behov pga eventuell borring for stor patent.

Styrets innstilling

Styret har siden montering av vinduer i 2018 foreslått at montering av brannsikre lufteventiler kan være en løsning for å få mer luft inn på soverom. Det har tidligere også blitt bestemt at det skulle forsøkes, men enten har ingen meldt seg til å være prøveileilighet, eller så har de som meldte seg hatt hindringer i rom som gjorde at det ikke var plass til å montere lufteventil. Styret har hatt leverandør og pristilbud klart flere ganger tidligere for å prøve ut dette, men da har det dessverre ikke lyktes å gjennomføre dette.

Av informasjon som er innhentet fra ventilasjonsfirma og andre rådgivere er det ingen som kan si noe sikkert om det vil føre til mer luft på soverom. Det som har vært foreslått tidligere er montering av en brannsikker lufteventil på ca. 20 cm i diameter. Denne vil da kunne åpnes og ha fri tilgang til luft på samme måte som lufteventil som er over vinduene i stuen. Forskjellen er at den brannsikre lufteventilen har et speil som vil lukkes automatisk dersom temperaturen når over en viss varme og dermed forhindre at brann og flammer kan spre seg dersom det skulle bli brann inne på soverom. Når ventilen lukker seg vil ikke flammer eller røyk kunne slå ut fra ventil og ut på svalgangen. På denne måten vil svalgangen opprettholdes som branncelle i tilfelle brann.

Det har vært mye kontakt både med brannrådgivere og myndigheter ift. krav til brannsikkerhet og alle har bekreftet at det er krav til brannsikring av rømningsvei på svalgangen. Dette er årsaken til at securoluke ble satt inn som løsning for ventilasjon. For mange så gir ikke securoluken nok ventilasjon, og da kan en brannsikker lufteventil gi mer luft inn.

Styret fikk innhentet pristilbud på dette i 2022, og dette er nå eneste pris vi har på hva et slikt tiltak vil kunne koste. Vi antar at prisen vil være noe dyrere enn dette som følge av generell prisøkning i samfunnet. Det vil derfor måtte innhentes oppdatert tilbud dersom det blir vedtatt å gjennomføre piloten. Basert på tidligere tilbud vil kostnad på piloten kunne komme på ca. 35-40 000,- kroner.

Tilbud var som følger:

- Hultak av 200 mm i teglsteinsvegg inkl. innvendig vegg av bindingsverk samt tildekking, bortkjøring, rydding.
- Levere og montere 200 mm brannventil/lufteventil brannklasse EI60 komplett med ventil lokk innvendig og utvendig i hvit utførelse.



· Branntette rundt ventil til brannklasse EI60

· Levert og montert.

Vår pris kr. 7 200,- inkl. mva pr. stk.

I tillegg vil det komme oppstartskostnader/rigg og drift kr. 5 700,- eks. mva pr. oppdrag, hvis oppgaven blir delt opp.

Forbehold: Vi er avhengig av vannkran og 16amp strøm som holdes av dere.

Eventuell maling og utbedring på vegg i soverom vil eier selv måtte utbedre."

Styret stiller seg positiv til å gjennomføre en slik pilot da det vil kunne gi svar på om det gir bedre lufttilførsel inne på soverom. Dette fordrer at det er åpning under dørterskel til soverom slik at luft kan trekkes inn i soverom (fra kjøkkenventilator), og at leilighet nr. 11 besørger at soverom ryddes slik at arbeidet kan gjennomføres..

Styret forventer også at leilighet nr. 11 stiller seg til disposisjon for å dokumentere resultater av i hvilken grad lufteventiler har hatt en effekt ift. mer lufttilførsel inn på soverom, og at de da vil følge anbefalinger ift. styring av luft for å oppnå best mulig effekt.

Forslag til vedtak

Leilighet nr 11 i Konghellegata blir pilot for montering av ekstra lufteventil på tre soverom

Sak 11

Alle med Securo-luker får tilbud om montering av ekstra brannsikker lufteventiler

Forslag fremmet av:

Ida Spjelkavik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Formål: Forsøke å få forsvarlig luftkvalitet på samtlige soverom med Securo-luker

Begrunnelse: Luftkvaliteten med sercuro-luken (som erstatning for vindu) på soverom oppleves fortsatt ikke som tilstrekkelig hos flere beboere

Styrets innstilling

Styret viser til sak 9 og anbefaler at det først gjøres en pilot før det besluttes om alle leiligheter skal få tilbud om ekstra lufteventil. Det kan oppstå uforutsette problemer med boring og montering av lufteventil, det kan vise seg at det ikke gir noe ekstra lufttilførsel og det er uklart hva kostnadsbildet er og hvordan dette skal finansieres.

Styret anbefaler derfor at beslutning om slikt tilbud først avklares etter at det er gjennomført en pilot og resultatet fra denne foreligger, samt at det er innhentet pristilbud og klarlagt finansiering av tiltaket.

Forslag til vedtak

Alle leiligheter med Securo-løsningen får tilbud om montering av ekstra lufteventiler



Sak 12

La hekken gro - også i bakgården

Forslag fremmet av:

Ida Spjelkavik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Formål: Mindre innsyn fra bilveien

Begrunnelse: For å få en mer lun bakgård foreslås det å la hekken gro. Dette har ingen kostnad. På forsiden av Konghellegata 1 mot parkeringen er det samme hekk, men den er ett par meter høy, slik at den skaper en grønn vegg. I bakgården klippes derimot hekken alltid helt kort, slik at den ikke skjerner noe.

Styrets innstilling

Styret er positiv til å la hekken gro litt lengre, men vi er avhengig av å ha en høyde som er slik at det er mulig å klippe hekken på en effektiv måte.

Forslag til vedtak

La hekken i bakgården få vokse seg noe høyere

Sak 13

Grind mot parkeringsplassen

Forslag fremmet av:

Ida Spjelkavik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Formål: Økt sikkerhet

Begrunnelse: Det har vært nesten-ulykker med barn og biler som rygger på parkingsplassen. Og om sommeren henger tidvis folk som ikke er beboere ved benkeområdet og legger igjen søppel. Vi har alt en fin hvit port ned mot Konghellegata, men mot parkeringsplassen er det helt åpent. Nb: Den nye porten kan ha samme nøkkel som søppelrommet og hoveddør, slik at det ikke medfører noe problemer for søppeltømming. Det finnes også løsninger med åpningsknapper.

Styrets innstilling

Styret er positive til å se på løsninger her, men det må tas i betraktning at renovasjonsetaten må kunne komme til for å hente ut søppel- og papircontainerer. Det kan også være at renovasjonsetaten har noen krav som må følges, og som derfor bør undersøkes.

Ellers må det også være hensiktsmessig ift. snørydding og feiing samt tilgang ifm flytting.

Det må også undersøkes om det å sette opp en port er søknadspliktig som fasadeendring.



Styret innstiller derfor på at det settes ned en gruppe som kartlegger både løsninger, eventuelle krav og kostnadsramme for en slik løsning.

Forslag til vedtak

Forslag A) Montere en grind mot parkeringsplassen

(om forslag A ikke får flertall)

Forslag B) Sette ned en arbeidsgruppe på ett par personer som til neste generalforsamling kartlegger ulike grind-løsninger og kostnadsramme

Sak 14

Valg av tillitsvalgte

I henhold til vedtektene skal sameie ha et styre. Styret har ansvar for å følge opp den daglige driften av sameiet og sørge for tilstrekkelig vedlikehold av sameiets eiendom. Styret har i dag møte ca. en gang i måneden, og ellers ved behov. Styret følger opp sameiets vaktmester og leverandører, leier ut parkeringsplasser, administrerer nøkkelbestillinger, arrangerer dugnader, sørger for å etablere og følge opp serviceavtaler på heis, garasjeport, el-anlegg, ventilasjon, brannvarsling, osv. I tillegg til dette lager styret informasjon om sameiet og forsøker å holde beboerne oppdatert med informasjon om sameiet på Vibbo og sameiets facebook-side.

Innstilling

Styret har sendt ut oppfordring til alle eiere om å melde sin interesse for å sitte i styret. Det er også forespurt flere om de kan være interessert i å sitte i styret. En har meldt sin interesse til styret og er oppført som kandidat. Ut over dette har ikke styret mottatt noen henvendelser. Dersom noen skulle være interessert i å stille til valg vil det være mulig å møte på årsmøte og melde sitt kandidatur.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kari Anne Støkken

Har vært styreleder i sameiet i mange år. Kan stille dersom ønskelig.

Valg av 4 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ann-Margreth Christensen

Har sittet som styremedlem i mange år og kjenner sameiet godt.

- Asbjørn Innerdal

Har vært styremedlem i et par år, og kan stille til valg for ett år, dersom det ikke kommer mange andre som ønsker å sitte i styret.

- Erik Pedersen

Har lang erfaring fra styre i andre sameier. Flyttet inn i sameiet i fjor.

- Ingeborg Eilertsen



Stiller som varamedlem



ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kari Anne Støkken	Konghellegata 1
Styremedlem	Ann-Margreth Christensen	Nyveien 1170
Styremedlem	Mikkel Skullerud Christensen	Konghellegata 1
Styremedlem	Ingeborg Eilertsen	Konghellegata 1
Styremedlem	Asbjørn Sandal Innerdal	Konghellegata 1

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post trondheimsveien162@styrerommet.no

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Sameiet Trondheimsveien 162

Sameiet består av 69 seksjoner.

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

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 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 Miglena Todorova.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Generelt

Styremøter i perioden

Det har vært avholdt ni styremøter i perioden (fra årsmøte til årsmøte). De største sakene som har vært behandlet i styremøtene har vært videre arbeid med vedlikeholdsplanen, og da spesielt rehabilitering av taket, fasadevask og betongskader. Det har også vært jobbet noe med nytt brannvarslingsanlegg samt løpende saker som har oppstått.

Forretningsførsel, bank og forsikring

Sameiet bruker Obos AS som forretningsfører. Gjennom dette får sameiet forretningsfører, bank og forsikringstjenester i samme avtale. Obos har vært sameiets forretningsfører og har fulgt opp de forsikringsaker som har vært i perioden. Alle skader meldes Obos forsikring 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 2024 samt regnskapsmøte. Budsjettet er utarbeidet basert på de utgifter styret ser for seg og nedbetaling av lånoptaket i fm nye vinduer. Husleien er justert med økning på 5 % som følge av økte utgifter og planlagt vedlikehold. I tillegg er det besluttet en kapitalinnhenting på fem millioner med forfall den 1.3.2024 og 1.5.2024 for å forberede det kapitalbehovet som forventes i fm rehabilitering av taket og utbedring av fasade og betongskader. Budsjettet tar ikke fullt ut høyde for nytt låneopptak som følge av rehabilitering av tak og utbedring av betongskader. Når endelige tilbud foreligger kan nytt låneopptak beregnes og dermed vil budsjettet måtte justeres.

Styret har jobbet videre med tiltakene fra vedlikeholdsplanen som ble utarbeidet i 2021, og det er flere store og kostnadskrevende tiltak som må gjennomføres. Obos prosjekt bistår styret med rehabilitering av taket og fasade/betongskader.

Brannsikring

Det er jobbet videre med tiltak innen brannsikring basert på rapport fra Firesafe som ble gjennomført i 2021. Status er som følger:

Prioritet / Tiltaksgrad	Beskrivelse	Ansvarlig	Status
1 – TG3	Brannskille mellom trapperom og loft må kontrolleres for tilstrekkelig brannmotstand	Styret	Under arbeid
1 – TG3	Ledesystem/utgangsskilt må kontrolleres og byttes der det er behov	Styret	Tilbud er innhentet
1 – TG3	Brennbart materiale eller løsøre i rømningsveier, må fjernes (svalganger, mellomgang).	Alle beboere	Melding er sendt ut, styret følger opp
1 – TG3	Sameie eller brukere mangler internkontrollrutiner i den daglige driften	Styret	Delvis etablert
2- TG2	Stålrør i tredekke på loft er ikke brannisolert.	Styret	Under arbeid
2 – TG2	Håndslukkeutstyret var plassert på gulv og ikke merket med plogsskilt.	Styret	Utbedret
0	Anbefaling: Det installeres et heldekkende brannalarmanlegg for hele bygningsmassen (for bygg A, B og C)	Styret	Tilbud er innhentet - må samkjøres med rehabilitering av taket og avventes til dette er utført pga. støv og risiko for skade

Det er gjennomført årlig kontroll av røykvarslere og brannslukningsapparat på fellesområdet samt i leilighetene høsten 2023. Oppsummert så har over flertallet godkjente brannvarslere og brannslukkere. Totalt fikk Norsk brannvern kontrollert 55 av 65 leiligheter mot 60 i 2023. Resultatet



viser at det er 10 av de kontrollerte leilighetene som ikke har godkjente brannvarslere eller at den ikke er montert iht. regler, og det er 6 leiligheter som ikke har godkjent brannslukker. Norsk Brannvern har gitt beskjed til alle de som hadde mangler under kontrollen om hva som må utbedres. Tallene viser at det er noe forbedring på enkelte punkter, og så er det nedgang på andre punkter, og samlet sett er resultatet noe bedre enn i fjor. Styret vurderer at denne kontrollen er nyttig, og at det er et tiltak som er med på å ivareta brann sikkerheten i sameiet.

Autronica har gjennomført årlig kontroll av brannvarslingsanlegget på loftet. Anlegget er gammelt og tilfredsstillende ikke dagens krav. Noen ødela anlegget i Trondheimsveien i 2021 slik at dette satt ut av drift. Vi fikk den gang beskjed om at reparasjon var forholdsvis kostbart og styret valgte derfor å avvente utbedring siden det er planlagt å montere nytt anlegg. Ved kontrollen i 2023 fant kontrolløren en måte å koble til anlegget i Trondheimsveien likevel, slik at dette nå fungerer. Styret har fått tilbud på nytt brannalarmanlegg, men da taket må skiftes vil det bli mye støv som kan ødelegge detektorene, slik at Obos prosjekt har anbefalt å avvente å montere nytt anlegg til etter at taket er skiftet.

Når det gjelder tiltak som branntetting så er det innhentet tilbud på dette, men da det er tenkt tatt sammen med nytt brannvarslingsanlegg, har det blitt utsatt. Da arbeidet med taket har tatt lengre tid, så vil styret se om det kan være mulighet for å utbedre dette noe før.

Styret oppfordrer ellers alle beboere som har fått påpekt mangler om å utbedre disse. Spesielt eiere som leier ut leiligheten bes om å ta en ekstra sjekk i leiligheten ift. om de har både røykvarslere og brannslukningsapparat.

Piper og bruk av peis

Det ble gjennomført filming av pipeløp i Konghellegaten i fjor som følge av problemer med røyklukt. Det ble ikke avdekket noen store feil, men de som gjennomførte filmingen tror det til tider kan skyldes at varm luft som kommer opp av det ene pipeløpet kan sige ned i det andre da pipene står litt nærme. Det kan også skyldes at beboere ikke bruker ventilasjon og pipevifte korrekt når de tenner opp i ovnen, slik at røyklukt trekker tilbake.

Det oppsto en hendelse i mars der det kan virke som pipemotor i Konghellegata ikke virker for noen piper. En beboer har koblet bort sin bryter en periode, og da han skulle montere bryter igjen, så virker plutselig ingen motorer i Konghellegata. Det jobbes med å avklare om det har skjedd noe i fm denne tilbakekoblingen eller om det skyldes andre forhold. I forbindelse med rehabilitering av taket vil det bli bedt om tilbud på nye motorer til pipene. Dette vil være en opsjon, slik at sameiet kan velge om dette skal gjøres eller ikke avhengig av kostnader og behov. Det kan være hensiktsmessig å skifte motor når det likevel er stillas på bygningen, samtidig som at pipemotorene er fra da bygget var nytt i 1982.

Matos i leiligheter

Flere beboere har meldt om sjenerende matos i leiligheten. Styret har de siste årene jobbet med å skifte ut motor på loftet og sørge for rens av ventilasjonsanlegget. I tillegg er det viktig at alle beboere sørger for å ha kjøkkenventilator på hele tiden enten på 1 eller i posisjon for inneluft. Styret er oppmerksom på at enkelte beboere har skiftet ut kjøkkenventilator med ventilator som ikke passer til anlegget. Dette sammen med at ikke alle har på ventilator hele tiden, kan være en medvirkende årsak til at det blir matos hos naboen.

Følgende forhold er derfor viktig:

- Alle leiligheter skal ha motorløs kjøkkenventilator (Villavent el.I)
- Kjøkkenventilator skal være koblet til motor på loftet (hver leilighet har egen motor på loftet). Det er egen ledning med transformator som kjøkkenventilator skal kobles til.
- Kjøkkenventilator skal stå på hele tiden
- Spalteventiler og/eller vindu skal være åpne for å sørge for tilførsel av frisk luft inn til leiligheten



Er du i tvil om du har korrekt ventilator – sjekk ut informasjon på sameiets side på Vibbo eller ta kontakt med styret.

Heis

Det har i perioden (2023/2024) vært forholdsvis stabil heisdrift i sameiet. Årlig vedlikehold av begge heisene har blitt gjennomført.

Styret registrerer som tidligere år 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 trappen skal brukes der det er risiko for at heisen kan bli overbelastet eller skades, og vil oppfordre alle beboere til å følge dette for å bevare heisen lengst mulig.

Dører og dørpumper

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

Rotter

Sameiet har i perioder vært sterkt plaget med rotter inne på fellesområdet, særlig i forfjor vår. Det ble da satt inn en rekke tiltak og det virker som de forsvant. I månedsskiftet februar/mars i år melder flere beboere om at de på nytt observerer rotter i garasjen. Sameiet har avtale med skadedyrfirma som følger opp regelmessig, og de ble kontaktet på nytt for å sette ut tiltak. Da det nå skal gjennomføres rehabilitering i garasjen vil vannavrenningen bli gravd opp og vi får mulighet til å tette eventuelle hull som måtte finnes her. Det vil på bakgrunn av dette ikke iverksettes omfattende tiltak i forkant av dette, men mer søke å få satt ut feller og midlertidig tette eventuelle hull.

Dugnader

Det ble i 2023 gjennomført to dugnader. Det var en god del sameiere som deltok på dugnadene, noe som gjorde at vi gjennomført mange oppgaver. 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.

Renhold

Olivia renhold har vært sykemeldt en periode etter jul. Dette har medført noe redusert renhold i trappehusene i perioden januar til mars. Vi håper han vil være tilbake fra april.

Tagging

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

Julegran

Juletre er bestilt og satt opp. Styret arrangerte også tenning av juletreet for sameiets beboere første søndag i advent med julegløgg og pepperkaker. Flere beboere deltok på dette, og det ble en fin anledning til å møtes i bakgården.

Informasjon

Gjennom styrerommet på Obos sine hjemmesider har sameiet en egen side på Vibbo.no hvor vi har lagt ut en del grunnleggende informasjon om sameiet. Styret prøver å gå mer og mer over til å sende ut informasjon via styrerommet og bygge opp sidene på Vibbo med informasjon om sameiet. Spesielt dersom man skal pusse opp kan man finne nyttig informasjon om hva som er regler og hva man bør være oppmerksom på.

Styret jobber for å holde beboerne oppdatert på en best mulig å effektiv måte.



Alle seksjonseiere som ønsker det kan melde inn at de ønsker elektronisk kommunikasjon, og registrere seg på Vibbo.no. Styret oppfordrer alle til å registrere seg på Vibbo og dermed ha direkte tilgang til informasjon om sameiet.

Sameiet har også en facebookside der man kan bli medlem og få litt informasjon om sameiet.

Større vedlikeholdsprosjekter

Sameiet har en vedlikeholdsplan, og denne omfatter større vedlikeholdstiltak som må gjennomføres den neste 1-5 årene samt 10-20 årene basert på den tekniske tilstanden til bygg og utearealer.

Basert på anbefalingene fra vedlikeholdsplanen har styret igangsatt arbeid på de mest prekære oppgavene. Dette er oppgaver som planlegges gjennomført i 2024. Ut over disse er det en rekke andre tiltak i vedlikeholdsplanen som vil måtte gjennomføres de nærmeste årene. Tiltakene er omfattende, og vil nok medføre en økning av felleskostnader og behov for å oppta lån for sameiet.

Rehabilitering tak

Som følge av at taket i sameiet er 40 år gjelder ikke forsikringen lenger. Dette innebærer at skulle det oppstå en skade som følge av lekkasje eller annet, vil ikke forsikringen gjelde for eventuelle følgeskader. Styret har på bakgrunn av dette igangsatt et arbeid med rehabilitering av taket. Obos prosjekt er leid inn til å bistå styret med å kartlegge hva som må gjøres, utarbeide kravspesifikasjon og innhente og evaluere tilbud. Planen var egentlig å igangsette arbeidet i 2023, men som følge av at det har gått med en del tid på å se på mulighet for montering av solcellepanel, og det vurderes som hensiktsmessig å samkjøre dette med utbedring av fasade/betongskader har det tatt lengre tid enn planlagt.

Alle avklaringer er nå gjort, tilbudsforespørsel er utarbeidet og sendt leverandører, og det ble avholdt felles tilbudsbehandling 29.2.2024 med leverandørene. Tilbudsfrist er uken etter påske, og forhåpentligvis vil kontrakt kunne inngås noe tid etter dette og arbeidene starte opp før sommeren.

Sprekker i mur / fasade på balkongene

Styret har de siste årene fått utbedret en rekke sprekker i bygget, men det gjenstår ennå en del sprekker og områder der armeringsjernet er synlig. På balkongene har det også de siste årene grodd mose som er vanskelig å få fjernet. Da utbedring av sprekker kan kreve stillas er det vurdert at det kan være hensiktsmessig å samkjøre dette med rehabilitering av taket da stillaset kan gjenbrukes til to ulike tiltak. I fm utarbeidelse av tilbudsforespørsel anbefalte Obos prosjekt å få gjennomført målinger av klorider muren da det flere steder er synlig armeringsjern- Synlig armeringsjern kan være en indikasjon på at det er skadelige klorider i muren. En overflatebehandling vil da ikke være særlig holdbar, og man risikerer at eventuelle underliggende skader bare blir større. Det ble derfor bestilt måling av klorider i betongen, og målingene viser at det er skadelige klorider i betongen flere steder i garasjen. Da PH-verdien (surhetsgraden i betongen) her er på et forhøyet nivå som vurderes som alvorlig, er det anbefalt en mer omfattende utbedring her enn tidligere planlagt. Da skadene som foreløpig er avdekket er i bæreveggene, er det viktig å få dette utbedret så raskt som mulig slik at det ikke forverres ytterligere og pådra sameiet enda høyere kostnader.

Muren på hjørnet i Konghellegaten har de siste årene sprukket opp og beveger seg ut fra husveggen. Dette er også noe som sannsynligvis må utbedres innen kort tid. Det er innhentet tre tilbud på dette, men det er litt ulike vurderinger på hva som bør gjøres. Det er derfor behov for å gjøre nærmere avklaringer på dette før det kan igangsettes noe arbeid.

Som følge av at forsiden av balkongene må renses og males på nytt med en sterkere maling må også rekkverket tas ned. Overflaten på balkongen er tenkt å gis en oppfriskning da det er nesten 20 år siden disse ble rehabilitert sist. For å forebygge at det ikke skal gro mose like raskt igjen på balkongene vil det ses på løsning for dryppkant og takrenner.



På svalgangen/balustradene er epoxy belegget flere steder nesten forsvunnet og det er skader i betongen på kanten av svalgangen, som må utbedres. Dette belegget ble lagt for godt over 20 år siden, og det er derfor anbefalt at dette også utbedres.

Da fasadevask og utbedring av betongskader og balkonger vil kreve stillas er det planlagt å koordinere arbeidene med takrehabilitering slik at felles stillas kan benyttes. Det er bedt om tilbud fra en totalleverandør som leverer tilbud både på tak og utbedring av fasade/betingskader.

Da styret på tidspunkt for utsendelse av årsberetning ennå ikke har mottatt tilbud er det en del usikre punkter, blant annet hvor lang tid det vil ta. Obos prosjekt har estimert at det kan ta 6-9 måneder avhengig av hvor mye som gjøres samtidig, f. eks. kan de ta begge takene samtidig eller tar de først det ene taket og så det andre. Dette er forhold som vil ha noe å si for total varighet.

Brannvarslingsanlegg loft og garasje

Styret har innhentet to tilbud på nytt brannvarslingsanlegg på loftet og i garasjen. Dagens anlegg på loftet er gammelt og det er ikke lenger mulig å skaffe deler til dette. Etter at el-bil lading i garasjen er etablert er det også anbefalt at vi får brannvarsling i garasjen. Tilbudene som er innhentet legger også opp til at anlegget kan utvides til å omfatte leilighetene dersom dette skulle bli aktuelt på et senere tidspunkt. Da rehabilitering av tak vil medføre ganske mye støv er det anbefalt at man avventer å montere nye brannsensorer til etter at taket er skiftet. Det er planlagt montert nytt anlegg så snart taket er rehabilitert.

Fremtidige planer (de neste 1-5 årene):

Type	Beskrivelse	Status
Tak	Det anbefales at tak tekkes om, undertak med gjennomføringer utbedres der det er behov. Vinduer i takkonstruksjon og utvendig beslagsløsninger skiftes. Tak er over 40 år – forsikring gjelder ikke lenger – må utbedres.	Besluttet*
Fasadevask - betongskader	Rengjøring av fasader og lokale utbedringer av tegl og betong, herunder balkongkanter. Avdekket skadelige klorider i betong i garasje, murpuss faller av under svalganger – utbedring må gjøres av hensyn til sikkerhet	Besluttet*
Støttemur	Utbedring av støttemur med store skjevheter på hjørnet Konghellegata – må utbedre for å ivareta sikkerhet	Besluttet*
Nødlis - brannvarsling	Eldre brannvarslingsanlegg plassert på loft skiftes samt tråbundet anlegg i fellesarealer, med utvidelse til garasje som følge av el-bilanlegg. Det kan vurderes å koble på anlegg i leilighetene også. Videre etableres tilfredsstillende nødlis anlegg.	Besluttet*
Overvann og asfaltvedlikehold	Asfaltvedlikehold generelt. Det foretas kontroll av kummer. Drensledninger og kummer rengjøres og spyles ved behov. Det avsettes rundsum til tiltaket da omfanget er usikkert. Dren er ved en slik alder at opprinnelig dren nærmer seg modent for utskiftning.	Ikke besluttet
Garasjeanlegg	Avsetning til fremtidig garasjevedlikehold, grunnet alder. Garasjeport, ventilasjon, lys, osv. er ting som kan måtte utbedres.	Ikke besluttet
Vinduer og dører	Utskifting av alle dører til boliger, inngangsdører oppganger og eldre branndører.	Ikke besluttet
Elektrisk anlegg	Oppgradere hovedfordelinger og underfordelinger på fellesområder med overspenningsvern og nye jordfeilautomater. Utskiftning av innvendig belysning til LED med bevegesensorer.	Ikke besluttet



Porttelefonanlegg	Utskiftning av porttelefonanlegg i bygget.	Ikke besluttet
-------------------	--------------------------------------------	----------------

*Disse tiltakene må gjennomføres av hensyn til å ivareta sikkerhet og forsvarlig vedlikehold av sameiets bygninger. Det er derfor ikke tiltak det må stemmes over.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 162

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 162.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2023
- Resultatregnskap 2023
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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,



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 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.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er kr 5 680 526 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det har tatt lengre tid enn planlagt med å innhente tilbud og starte arbeidet med rehabilitering av tak og utbedring av fasade og betongskader. Det ble avdekket behov for å gjøre betongundersøkelser og undersøke nærmere mulighet for solceller på taket.

Finanskostnader er kr 324 964 lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at det som følge av forsinkelse på oppstart med ikke har blitt gjennomført budsjetterte låneopptak.

Resultat

Årets resultat på vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var **kr 2 743 300**.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Det gjøres oppmerksom på at budsjettet er utarbeidet basert på en estimert rehabiliteringskostnad. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 17 000 000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av tak og utbedring av skader i fasade og betong. Da det ennå ikke er mottatt tilbud er estimatene usikre. Styret antar at de basert på beregninger kan komme på mellom 16-18 millioner. Obos prosjekt har beregnet kostnader på tak og betong og fått noen foreløpige tilbud som er brukt som grunnlag for estimatene. Tilbudsprosessen er igangsatt og tilbud vil mottas uken etter påske. Styret regner med å kunne gi mer konkret informasjon etter dette. Dette innebærer at budsjettet sannsynligvis vil måtte oppdateres når endelig avtale inngås og vi får oversikt over hvor mye som må lånes og om det eventuelt må innhentes ytterligere kapital. Alternativt må omfanget på rehabiliteringsjobben reduseres.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Trondheimsveien 162.

Lån

Sameiet Trondheimsveien 162 har lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av totale felleskostnadene fra 01.02.2024 og kapitalinnkalling mars og april på totalt 5 millioner kroner.

I forbindelse med vedlikeholdsarbeidene vil det måtte tas opp ytterligere lån som vil øke felleskostnadene. Når endelig tilbud foreligger må budsjettet for 2024 oppdateres i samsvar med det kapitalbehov som da blir klarlagt.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 960 001	3 450 504	3 968 000	4 150 000
Ladeinntekter EL-bil		17 798	12 625	5 000	15 000
Andre inntekter	3	2 635	7 000	0	5 005 000
SUM DRIFTSINNEKTER		3 980 434	3 470 129	3 973 000	9 170 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-134 769	-129 838	-132 000	-146 000
Styrehonorar	5	-120 000	-100 000	-120 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-9 896	-9 426	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-124 225	-119 430	-124 500	-131 000
Konsulenthonorar	7	-33 618	-48 715	-200 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-547 421	-225 010	-5 990 000	-17 103 000
Forsikringer		-492 447	-448 205	-493 000	-542 000
Kommunale avgifter	9	-625 742	-530 242	-603 000	-728 000
Energi/fyring		-160 658	-276 713	-250 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-424 944	-369 220	-395 000	-445 000
Andre driftskostnader	10	-153 904	-162 345	-190 650	-198 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 827 624	-2 419 143	-8 508 150	-19 723 000
DRIFTSRESULTAT		1 152 810	1 050 986	-4 535 150	-10 553 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	86 762	58 400	0	0
Finanskostnader	12	-553 798	-380 268	-792 000	-1 644 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-467 036	-321 868	-792 000	-1 644 000
ÅRSRESULTAT		685 774	729 118	-5 327 150	-12 197 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		685 774	729 118		



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

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		1 047	183
Forskuddsbetalte kostnader		204 443	182 542
Driftskonto OBOS-banken		1 750 504	1 278 770
Skattetrekkkonto OBOS-banken		4 040	3 114
Sparekonto OBOS-banken		1 042 882	1 015 429
SUM OMLØPSMIDLER		3 002 916	2 480 038
SUM EIENDELER		3 002 916	2 480 038
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-5 686 216	-6 371 990
SUM EGENKAPITAL		-5 686 216	-6 371 990
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 423 895	8 567 011
Annen langsiktig gjeld	15	5 622	5 622
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 429 517	8 572 633
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		95 239	85 049
Leverandørgjeld		85 264	176 070
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 800 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	16	7 566	6 640
Påløpte renter		52 126	2 629
Påløpte avdrag		10 413	0
Annen kortsiktig gjeld	17	9 007	9 007
SUM KORTSIKTIG GJELD		259 615	279 395
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 002 916	2 480 038
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.3.2024

Styret i Sameiet Trondheimsveien 162

Kari Anne Støkken/s/

Ann-Margreth Christensen/s/

Ingeborg Eilertsen/s/

Mikkel Skullerud Christensen/s/

Asbjørn Sandal Innerdal/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.

SKATTETREKKS KONTTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	3 308 700
Seksjonert lokale	372 456
Garasjeleie	210 456
Parkeringsleie	62 580
Diverse	14 004
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 968 196

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-8 195
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 960 001

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	400
Utleie	2 235
SUM ANDRE INNETEKTER	2 635

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-88 308
Påløpte feriepenger	-9 007
Arbeidsgiveravgift	-30 641
Yrkesskadeforsikring	-4 877
Arbeidsklær	-1 936
SUM PERSONALKOSTNADER	-134 769

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 2022/2023, og er på kr 120 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 300, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 896.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-30 625
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 993
SUM KONSULENTHONORAR	-33 618

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Obos Prosjekt	-181 614
Norconsult AS	-45 150
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-226 764
Drift/vedlikehold bygninger	-76 080
Drift/vedlikehold elektro	-19 471
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 697
Drift/vedlikehold heisanlegg	-62 530
Drift/vedlikehold brannsikring	-42 169
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-51 011
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-46 039
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-2 659
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-547 421

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

Vann- og avløpsavgift	-367 471
Feieavgift	-4 718
Renovasjonsavgift	-253 554
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-625 742

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-11 993
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-3 892
Driftsmateriell	-14 027
Vaktmestertjenester	-750
Renhold ved firmaer	-106 404
Andre fremmede tjenester	-926
Trykksaker	-886
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 300
Telefon, annet	-1 515
Porto	-360
Drivstoff biler, maskiner osv.	-435
Kontingenter	-2 900
Bank- og kortgebyr	-3 429
Velferdskostnader	-4 086
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-153 904

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 259
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 453
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	429
Kundeutbytte fra Gjensidige	50 621
SUM FINANSINTEKTER	86 762

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-544 707
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-1 000
Renter på leverandørgjeld	-91
Renter og provisjon på kassekreditt	-8 000
SUM FINANSKOSTNADER	-553 798

**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. 31.12.23 var 7,05 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018	-9 472 388
Nebetalt tidligere	905 377
Nedbetalt i år	143 116
	-8 423 895
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-8 423 895

NOTE: 15**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser -5 622

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -5 622

NOTE: 16**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk -4 040

Skyldig arbeidsgiveravgift -3 526

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -7 566

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger -9 007

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD -9 007



Annen informasjon om sameiet

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. 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.

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Vedlikeholdsplan	Vedlikeholdsplan for sameiet utarbeidet – overordnet plan for de neste 2-5 årene samt med langtidsperspektiv
2021	Rens av ventilasjon	Rens av ventilasjonsanlegg i alle leiligheter og på loft.
2021	Tak på trappehus i Trh.vn	Skiftet tak på trappehus som følge av lekkasje.
2020	Asfaltering	Ny asfalt lagt utenfor Konghellegata (inngangsparti og parkeringsplasser) sammen med Trh.vn 164 og ensliges
2020	Etablert infrastruktur til el-billading	Installert infrastruktur for el-billading på alle plasser i garasjen.
2019	Rens av avløpsrør	Rens av alle avløpsrør i leiligheter. Vertikale stammer med tilhørende grenrør til kjøkken og sluk i gulv er rensset.
2019	EL-kontroll gjennomført	5 års kontroll av det elektriske anlegget med inframåling.
2018	Nye vinduer og balkongdører	Alle vinduer og balkongdører i sameiet skiftet. Brannsikring av svalgang etablert med brannvinduer.
2016 - 2017	Sikring av adgang til piper på tak	Montert stiger på taket for tilgang til piper.
2016	Byttet alle lamper på loft (fellesareal)	Montert ledlamper med tidsstyring.
2016	Brannvern	Alle enheter har fått utdelt nytt brannvernsutstyr



2015	Utbedring vanninntrenging i garasjetak	Området over garasjetak ble gravd opp og ny membran ble lagt. (membran manglet)
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 -Installering av rottebeskyttelse og tetting av hull i garasjegulv -Maling av søppelrom i Trh.vn, dør og vegger med spesialmaling og lagt epoxygulv
2014	Rens av ventilasjon	Rens av ventilasjonsanlegget
2014	EL-Kontroll	5 års kontroll av det elektriske anlegget i fellesområdene.
2014	Malearbeider	Vinduer og vegger i trappeoppgangene ble malt
2013	Spyling av avløpsrør	Alle avløpsrør i leiligheter spylt og renset.
2011	Rehabilitering av heis	Begge heisene ble rehabilitert der motor, teknisk anlegg og heisinnredning ble skiftet.
2008	Rens av ventilasjonsanlegget	Rens av ventilasjonsanlegget
2005	Rehabilitering av balkongene	Alle balkongene rehabilitert med nytt balkongdekke og maling.

Informasjon om rehabilitering tak, fasade og betong

Takrehabilitering – hvorfor må vi rehabilitere taket?

Det er eiers ansvar og sørge for tilstrekkelig vedlikehold av bygning og tak, slik at det ikke oppstår skader. Skulle det oppstå en lekkasje i taket så vil som utgangspunkt ikke forsikringen dekke reparasjon av slike skader. Årsaken til dette er at eier er ansvarlig for å sørge for tilstrekkelig vedlikehold slik at lekkasjer ikke oppstår.

Forsikring dekker imidlertid følgeskader dersom vann som renner inn skader inventar som er lagret på loft og andre innvendige bygningskomponenter. Huseierne har foretatt søk blant de største forsikringsselskapene i Norge, og oppgir at alle har de samme vilkårene. Ingen dekker selve lekkasjeskade, kun følgeskaden. Det betyr at det kan bli kostbart å neglisjere takets tilstand.

Et søk på Gjensidige (sameiets forsikringsselskap) sine hjemmesider viser følgende:

«Vi dekker følgeskader på utett bygning så lenge den utette bygningskomponenten ikke er eldre enn 40 år.

Det betyr dere får erstatning hvis vann trenger inn gjennom tak eller vegg og fører til skade. Borettslaget eller sameiet har vedlikeholdsansvar for å holde tak og vegger tett. Reparasjonen av dette dekkes derfor ikke av forsikringen.»

Dette betyr at det også er en aldersbegrensning på forsikringen på 40 år for at følgeskader skal være dekket. Sameiets bygninger ble satt opp i 1981/82 og det har ikke vært foretatt noen rehabilitering av taket siden den gang. Da takets alder nå er over 40 år så innebærer dette at forsikringen ikke vil dekke følgeskader dersom det skulle oppstå en lekkasje i taket.

Hva skal vi så gjøre?

Entreprenøren vil fjerne alle takstein og undertak og så erstatte dette med nye plater og takstein. Det har kommet spørsmål om man kan gjenbruke takstein, og det er stilt spørsmål om dette til Obos prosjekt og leverandørene. Svaret her er at taksteinene vi nå har, har mistet mye av sin tetthet og det gror mose på mange av dem. Dersom man skal gjenbruke takstein så vil det kreve at disse fjernes og fraktes ned fra taket uten å bli skadet. Dette er en ganske tidkrevende og omstendelig jobb, og selv om man skulle få rensert og ført på nytt tetningsmateriale, så vil ikke taksteinene bli like gode som nye. Det betyr at man vil måtte skifte takstein tidligere enn om man skifter dem ut med nye. Det er derfor vurdert at det vil være mer økonomisk å sette opp nye takstein. Når det gjelder platene som er i undertaket, så har mange av disse synlige merker etter vanninntrengning. Noe av dette har sannsynligvis kommet i fm bygningen og at de ikke rakk å tette taket raskt nok, mens andre er forårsaket av vannlekkasjer som sameiet har hatt tidligere. Det er derfor anbefalt at man også skifter disse med nye plater. Vinduer på loftet vil bli skiftet, det samme gjelder blikktak over svalgangen. Det vil også settes opp nye takrenner (m/varmekabler slik som i dag).

Hele taket vil derfor «åpnes opp» og bli erstattet med nye plater og takstein. Dette innebærer at vi vil måtte rydde litt i bodene våre slik at de kan komme til, og at vi må tildekke ting vi har i bodene mot støv og nedfall fra renoveringen. Styret har planer om å bestille container slik at de som trenger det kan benytte muligheten til å få ryddet i bodene og kastet det man ikke lenger trenger.

Solceller: se egen sak for informasjon om solceller.



Betong og rens av balkongene/fasaden

Balkonger

Fremsiden på balkongene har de senere årene blitt veldig stygge som følge av at det drypper vann fra balkongen over og gror mose på balkongkanten. Dette skal vi nå rense bort og påføre ny maling/belegg som skal forebygge bedre at det ikke blir så stygt. Leverandørene er utfordret på å finne gode løsninger for dette. Når vi skal fikse balkongene så vil det også bli lagt nytt belegg på selve balkonggulvet slik at det går i ett med det som legges på balkongfremsiden. Dette betyr at rekkverket må tas ned mens de arbeider med dette. Alle må rydde balkongen i denne perioden, og det vil ikke være mulig å benytte balkongen mens arbeidet pågår. Det vil også bli sjekket om det er skader i balkongen, og skulle det vise seg at det er noen balkonger som har skader, så vil disse bli utbedret.

Svalgang/balustrade

På svalgangene er belegget som ligger der i dag nesten slitt bort mange steder, og dette gjør at det ikke er like god sklisikring og at det ikke er like god beskyttelse av betongen under. Det vil som følge av dette også bli lagt nytt belegg på svalgangene. Det er også litt sprekker flere steder i betongelementene som vil bli utbedret. Taket vil også bli malt og det vurderes om vi skal erstatte de gamle lampene med nye Led-lamper. Rekkverk vil bli fjernet mens arbeidet pågår.

Fasade

Flere steder på fasadene og trappehusene er det sprekker i muren og noen steder har murpuss falt ned. Det er også enkelte steder sprekker i mursteinene. Der det er murpuss som har falt ut kan man noen steder se armeringsjern. Det at armeringsjernet er synlig gjør at det utsettes for vann og luftforurensing som igjen kan medføre at det oppstår skader på jernet. Alle steder der armeringsjern er synlig må det derfor pigges opp rundt det, og legges ny betong over.

Garasjen

Også i garasjen er det flere steder der betongen har begynt å smuldre opp og hvor det er synlig armeringsjern. Obos prosjekt har gjennomført målinger i betongen og funnet forhøyede PH-verdier flere steder. Dette gjør at armeringsjernet kan ruste og miste sin styrke. Da det er skader i flere av bæreveggene er det viktig å fikse dette så raskt som mulig, slik at det ikke oppstår videre skader da det kan bli veldig kostbart. På steder der det er forhøyet PH-verdi er det anbefalt såkalt katodisk metode, dvs. at det vil settes strøm inn i betongen som skal være med å styre at PH-verdien holder seg under anbefalt nivå.

Det som skal gjøres i garasjen er derfor å pigge opp de stedene med skader, sette opp katodisk løsning der det er behov for dette, og så skal det graves opp langs kantene inn mot veggen i hele garasjen for å påføre et belegg som skal beskytte veggene mot nye skader. Dette belegget vil gå ca. en halvmeter opp på veggen og litt ut på asfalten. Inn til veggene er det masse småstein og dette fungerer som vannavrenning i garasjen. Denne vil i fm dette arbeidet derfor bli gravd opp og vi får dermed rensert denne og lagt nye steiner. Mens arbeidene i garasjen pågår vil det ikke være mulig å parkere i garasjen. Leverandørene er utfordret på å finne en god løsning for gjennomføring, og styret jobber også med å finne løsning for dette. Da vi ennå ikke vet hvordan det vil gjennomføres, har ikke styret oversikt over verken periode eller om de vil ta hele garasjen under ett, eller dele det opp i flere deler. Dette vil vi få mer klarhet i når tilbudene er kommet inn, uken etter påske.



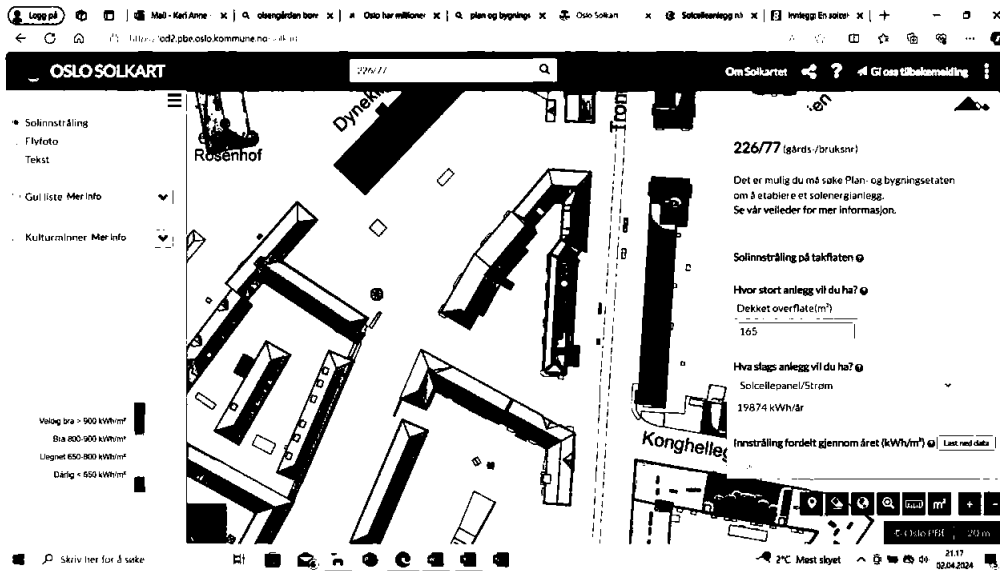
Forbruk og estimert nedbetalingstid

For litt mer informasjon om forbruk og nedbetalingstid har styret hentet ut forbruk på strøm i fellesområdene i to 12 måneders perioder, hhv. 2021 og mars 2023-2024.

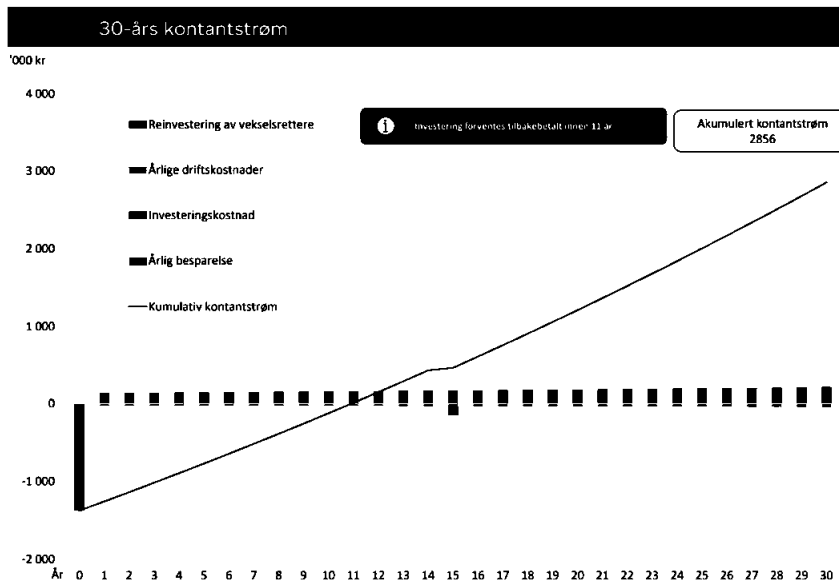
Konghellegata 1 - 0569 Oslo, Målernummer: 735999290301xxxx		Trondheimsveien 162 A - 0570 Oslo, Målernummer: 735999290304xxxx		Trondheimsveien 162 - 0570 Oslo, Målernummer: 735999290909xxxx	
Måned	Forbruk (kWh)	Måned	Forbruk (kWh)	Måned	Forbruk (kWh)
des.21	11 315,40	des.21	4 331,45	des.21	344,50
nov.21	5 620,05	nov.21	1 998,45	nov.21	567,30
okt.21	2 779,80	okt.21	1 529,35	okt.21	466,05
sep.21	1 942,60	sep.21	1 408,95	sep.21	335,20
aug.21	1 857,20	aug.21	1 464,50	aug.21	297,05
jul.21	1 908,80	jul.21	1 499,50	jul.21	108,80
jun.21	2 437,55	jun.21	1 488,15	jun.21	247,50
mai.21	4 093,25	mai.21	1 551,80	mai.21	175,10
apr.21	8 193,50	apr.21	3 217,35	apr.21	218,25
mar.21	10 203,25	mar.21	3 792,35	mar.21	189,85
feb.21	10 175,10	feb.21	3 883,10	feb.21	506,35
jan.21	11 523,65	jan.21	4 422,35	jan.21	564,30
Sum	72 050,15	Sum	30 587,30	Sum	4 020,25

Måned	Forbruk (kWh)	Måned	Forbruk (kWh)	Måned	Forbruk (kWh)
mar.24	3 113,55	mar.24	1 515,30	mar.24	466,25
feb.24	7 595,30	feb.24	3 126,85	feb.24	705,10
jan.24	9 613,65	jan.24	3 349,00	jan.24	958,15
des.23	8 292,40	des.23	3 338,45	des.23	1 113,90
nov.23	4 566,20	nov.23	2 061,60	nov.23	943,45
okt.23	2 155,40	okt.23	1 417,15	okt.23	779,70
sep.23	2 090,25	sep.23	1 356,35	sep.23	623,95
aug.23	2 013,20	aug.23	1 378,40	aug.23	689,95
jul.23	1 962,70	jul.23	1 362,70	jul.23	353,00
jun.23	1 916,70	jun.23	1 311,85	jun.23	532,95
mai.23	2 864,80	mai.23	1 758,40	mai.23	734,50
apr.23	5 734,10	apr.23	3 102,95	apr.23	810,30
mar.23	3 956,65	mar.23	1 824,95	mar.23	588,85
Sum	55 874,90	Sum	26 903,95	Sum	9 300,05

Ser vi på solkart fra Oslo kommune, så viser dette hvordan taket vårt er egnet for solceller og man kan få et estimat på hvor mye strøm som kan produseres.



Obos prosjekt har satt opp et regnestykke på nedbetalingstid basert på tilbud som er innhentet, estimert forbruk (for 2021) og en strømpris på 1,6 kroner per kwh:





Tilbakebetalingsstid for solceller (eks rente)

Energipris [kr/kWh]	Nedbetaling med 100% bruk	Nedbetaling med 60% bruk og 40% salg
0.2		
0.4		
0.6	År	År
0.8	19,9	28,4
1	15,9	20,9
1.2	13,3	16,6
1.5	10,6	13,0
1.7	9,4	11,2
1.9	8,4	9,8
2	8,0	8,8
2.2	7,2	8,0
2.4	6,6	7,2

Økonomisk levetid	30 år
Investeringskostnad	1 443 750 NOK inkl. mva.
Årlig energibesparelse ved 100% bruk	90 748 kWh
Årlig service	- NOK inkl. mva.
Årlig energibesparelse ved 60% bruk	54 449 kWh
Og 40% salg	36 299 kWh

Det er ikke priset arbeider for elektriker (tilkobling og trekking av kabler mellom vekselretter og hovedtavle), da det er tiltenkt som en del av takentreprisen. Obos estimerer at disse arbeidene kan komme opp mot kr. 200 000,- eks. mva., men at det kan bli rimeligere også. Det å oppdatere hovedtavle vil kunne være hensiktsmessig for sameiet da dagens hovedtavle er fra bygget var nytt og det ikke er automatsikringer.

I tillegg skal det søkes til Plan og Bygningsetaten, og dette ligger på ca. kr. 10 000,- eks. mva. Det kan også være krav om at det må søkes om endring på fasade som følge av solcellene, og da kreves det tegninger fra arkitekt. Obos prosjekt har estimert kostand til arkitekt til ca. kr. 100 000,- eks. mva.

Ekstra kostnader ifm. Søknad og oppgradering av hovedtavle kan derfor komme i tillegg med omkring 300 000,- eks. mva.

Årlig driftskostnad for vedlikehold av anlegget er estimert til ca. 25 000,- per år, men her er det ikke sikkert at det vil påløpe denne summen hvert år.

Da sameiet vil måtte finansiere kostnaden ved å kjøpe solcelleanlegget vil det påløpe rentekostnader i fm lån. Hva eksakt kostnad her vil bli er veldig usikkert da det avhenger av rentenivået de neste 20-30 årene. Styret har satt opp noen regneeksempler som viser litt ulike scenarier med henholdsvis 20 og 30 års nedbetalingstid og ulike rentesatser, se eget vedlegg for eksempler. Total kostnad vil også avhenge av om vi får støtte fra Enova eller ikke.



Oversikt

Investering solcelle	1 400 000
Arkitekt +-	400 000
Total investering	1 800 000
Service per år	25000
Strømproduksjon	97 000
Kilowattpris	1,60
Total strømbesparelse per år etter service	1 30 200

Kan endres
Kan endres

Eksempler full finansiering	
Finansiert beløp	1 800 000
Rente	5,0 %
Nedbetalingsstid	20 år
Total finanskost fra annuitetslånkalkulator	1 050 000
Total kostnad for solcelle	2 850 000
Netbetalingsstid år	21,9

Eksemplene viser hvor mye finansieringskostnad endres med nedbetalingsstid og rentenivå. Ulike strømpriser har naturligvis stor betydning

Eksempler full finansiering men med 600.000 støtte	
Finansiert beløp	1 200 000
Rente	5,0 %
Nedbetalingsstid	20år
Total finanskost fra annuitetslånkalkulator	700 000
Total kostnad for solcelle	1 900 000
Netbetalingsstid år	14,6

Finansieringskostnad går også vesentlig ned ved støtte fra Enova

Formel fra OBOS
Nedbetalingsstid=

14

Eksempler full finansiering	
Finansiert beløp	1 800 000
Rente	7,2 %
Nedbetalingsstid	30 år
Total finanskost fra annuitetslånkalkulator	2 600 000
Total kostnad for solcelle	4 400 000
Netbetalingsstid år	33,8

Eksempler full finansiering men med 600.000 støtte	
Finansiert beløp	1 200 000
Rente	7,2 %
Nedbetalingsstid	30 år
Total finanskost fra annuitetslånkalkulator	1 730 000
Total kostnad for solcelle	2 930 000
Netbetalingsstid år	22,5



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 24.04.24

Selskapsnummer: 7349 Selskapsnavn: Sameiet Trondheimsveien 162

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](mailto: oef@obos.no)

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