



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 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: 14.05.2025

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, 24.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 971276967

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		9 133 214	3 980 434
Sum inntekter		9 133 214	3 980 434
Kostnader			
Lønnskostnad		287 739	254 769
Annen driftskostnad		5 221 365	2 572 855
Sum kostnader		5 509 104	2 827 624
Driftsresultat		3 624 110	1 152 810
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		130 900	86 762
Sum finansinntekter		130 900	86 762
Annen finanskostnad		611 180	553 798
Sum finanskostnader		611 180	553 798
Netto finans		-480 280	-467 036
Resultat før skattekostnad		3 143 830	685 774
Årsresultat		3 143 830	685 774
Totalresultat		3 143 830	685 774
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 143 830	685 774
Sum overføringer og disponeringer		3 143 830	685 774



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		15 559	1 047
Andre fordringer		213 276	204 443
Sum fordringer		228 836	205 490
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 332 814	2 797 426
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 332 814	2 797 426
Sum omløpsmidler		7 561 650	3 002 916
SUM EIENDELER		7 561 650	3 002 916

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		2 542 386	5 686 216
Sum opptjent egenkapital		-2 542 386	-5 686 216
Sum egenkapital		-2 542 386	-5 686 216
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 287 939	8 423 895
Øvrig langsiktig gjeld		5 622	5 622
Sum annen langsiktig gjeld		8 293 561	8 429 517
Sum langsiktig gjeld		8 293 561	8 429 517
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		3 260	62 539
Leverandørgjeld		1 460 109	85 264
Skyldige offentlige avgifter		6 167	7 566
Annen kortsiktig gjeld		340 939	104 246
Sum kortsiktig gjeld		1 810 475	259 616
Sum gjeld		10 104 036	8 689 133
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 561 650	3 002 916



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 505438

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: 01.01.2024 - 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: 14.05.2025

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, 23.06.2025



Organisasjonsnr: 971 276 967
SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 162

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		9 133 214	3 980 434
Sum inntekter		9 133 214	3 980 434
Kostnader			
Lønnskostnad		287 739	254 769
Annen driftskostnad		5 221 365	2 572 855
Sum kostnader		5 509 104	2 827 624
Driftsresultat		3 624 110	1 152 810
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		130 900	86 762
Sum finansinntekter		130 900	86 762
Annen finanskostnad		611 180	553 798
Sum finanskostnader		611 180	553 798
Netto finans		-480 280	-467 036
Resultat før skattekostnad		3 143 830	685 774
Årsresultat		3 143 830	685 774
Totalresultat		3 143 830	685 774
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		3 143 830	685 774
Sum overføringer og disponeringer		3 143 830	685 774



Organisasjonsnr: 971 276 967
SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 162

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		15 559	1 047
Andre fordringer		213 276	204 443
Sum fordringer		228 836	205 490
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		7 332 814	2 797 426
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		7 332 814	2 797 426
Sum omløpsmidler		7 561 650	3 002 916
SUM EIENDELER		7 561 650	3 002 916
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 542 386	5 686 216
Sum opptjent egenkapital		-2 542 386	-5 686 216



Sum egenkapital	-2 542 386	-5 686 216
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	8 287 939	8 423 895
Øvrig langsiktig gjeld	5 622	5 622
Sum annen langsiktig gjeld	8 293 561	8 429 517
Sum langsiktig gjeld	8 293 561	8 429 517
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	3 260	62 539
Leverandørgjeld	1 460 109	85 264
Skyldige offentlige avgifter	6 167	7 566
Annen kortsiktig gjeld	340 939	104 246
Sum kortsiktig gjeld	1 810 475	259 616
Sum gjeld	10 104 036	8 689 133
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	7 561 650	3 002 916



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 2025

Innkalling

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:

14. mai 2025 kl. 18:00, Dynekilgata 9-11 (inn i bakgård).

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

Styrets innstilling
Forretningsfører velges som møteleder.

Forslag til vedtak
Marte Guldahl, sameiets rådgiver i Obos velges

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.

Styrets innstilling
Forretningsfører velges som ansvarlig for å føre årsmøteprotokoll.

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble Marte Guldahl foreslått. Protokollvitne 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. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 7349 Revisjonsberetning.pdf
2. 7349 Kommentarer årsregnskap.pdf
3. 7949 Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Det har i perioden fra forrige årsmøte vært mye jobb for styret ifm tilbudsprosess, valg av leverandør og oppfølging av gjennomføringen. I tilbudsprosessen var det flere møter med leverandørene som leverte tilbud, og ifm valg av leverandør og oppstart av prosjektet. Styret har også måttet planlegge parkering ifm arbeidene i garasjen, varsle beboere og fordele parkeringsplasser, lage og sette opp skilter samt følge opp dette.



I prosjektperioden har det vært byggemøter hver 14. dag der flere fra styret først har hatt møte med Obos prosjekt og så møte med Consolvo. Det har også blitt gått befaringer, og styret må følge opp rapporter og endringer som kommer ukentlig fra Obos prosjekt. I tillegg til dette har styret fulgt opp økonomi, søkt lån og planlagt utbetaling av lån og nedbetaling av dette.

Møter og befaringer har blitt gjennomført i normal arbeidstid, noe som har medført at styremedlemmer har måtte ta fri fra jobb for å delta.

Som følge av at det har i perioder har vært mye ekstra arbeid, har styret foreslått en høyere godtgjørelse til styret for perioden.

I tillegg til dette har styret fulgt opp den ordinære driften av sameiet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 250 000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Styret i sameiet består av 5 medlemmer + et varamedlem. Det skal optimalt sett være noen fra både Konghellegata og Trondheimsveien som sitter i styret.

De siste årene har det ikke vært kandidater fra Trondheimsveien.

Innstilling

Det er flere styremedlemmer på valg, et par medlemmer har meldt at de ikke ønsker å fortsette, mens et par medlemmer stiller sine plasser tilgjengelig, men kan stille dersom ingen andre melder seg.

Det har ikke vært mulig å etablere en valgkomite, men styret har forespurt flere beboere om de kan tenke seg å sitte i styret.

Styret har sendt ut oppfordring om å melde seg til å sitte i styret.

Da vi ikke har fått foreslått nye medlemmer er styrets innstilling av styremedlemmer velges på årsmøtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ann-Margreth Christensen
Har vært styremedlem i flere år og kjenner godt til sameiet.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Kandidater velges i møtet



Styrets årsrapport

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder: Kari Anne Støkken, Konghellegata 1

Styremedlem: Ann-Margreth Christensen, Nyveien 1170

Styremedlem: Erik Pedersen, Konghellegata 1

Styremedlem: Petter Askim, Konghellegata 1

Styremedlem: Asbjørn Sandal Innerdal, Konghellegata 1

Varamedlem: Ingeborg Eilertsen, Konghellegata 1

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post: trondheimsveien162@styrerrommet.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:

Gnr. 226, Bnr. 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 Hani Al Saily. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

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 i hovedsak vært fokus på å velge leverandør og oppfølging av prosjektet i perioden samt de løpende sakene som har oppstått.

I tillegg til de ordinære styremøtene som er avholdt har styret hatt faste byggherremøter med OBOS Prosjekt og faste byggemøter med OBOS Prosjekt og Consolvo gjennom hele prosjektperioden hver 14 dag siden desember. I forkant av disse har styret hatt forberedende møter hvor bla endringsmeldinger og kostnader har vært diskutert. I tillegg har det vært flere befaringer med OBOS og gjennomgang av ukentlige prosjektrapporter fra OBOS.

Arbeidet med oppfølging av rehabiliteringen har vært tidkrevende for styret da det ifm byggemøtene går med 2,5-3 timer per møte, et par timer i uken til lesing av rapporter og oppfølging av endringer og andre forhold man må ta stilling til. Da byggemøter holdes mellom kl. 8-10.30 må flere i styret ta seg fri fra jobb for å delta i møtene, og dette må man jobbe inn senere eller ta det som fri. I tillegg til dette har det gått med tid på organisering av parkering ifm garasjearbeidene, varsling av beboere, osv. Med tanke på at varigheten på prosjekt er på 7-8 måneder, har det gått med mange arbeidstimer på flere av styrets medlemmer i perioden.

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 2025 samt regnskapsmøte. Budsjettet er utarbeidet basert på de utgifter styret ser for seg og nedbetaling av lånoptaket i fm vinduer fra 2018 og nå rehabilitering av tak og betong. Husleien er justert med økning på 5 % som følge av økte utgifter og planlagt vedlikehold. Som følge av at det på tidspunkt for oppsett av budsjettet ikke var helt klarlagt hva endelig lånebeløp ville bli, har det ikke vært helt enkelt å sette opp et eksakt budsjett. Selv om kontrakt er inngått og vi har fått en pris på jobben samt Obos prosjekt sin bistand, så er det alltid en viss usikkerhet for at det kan dukke opp uforutsette ting. I tilfellet her, har det dukket opp flere uforutsette ting som gjør at den reserven som var satt av har blitt brukt opp, og det er på tidspunkt for utsendelse av sakspapirer til årsmøtet ikke endelig klart hva endelig kostnad vil bli. Budsjettet kan derfor måtte justeres når prosjektet er ferdig medio juni 2025.

Eksempler på uforutsette ting som har dukket opp, er at pipe på enden mot Konghellegaten var skjev i øvre del og det var risiko for at den kunne knekke og falle ned. Da det ikke produseres keramikkrør lenger, måtte det settes inn helt nytt rør i rør for at pipen skulle bli godkjent for bruk. For nærmere informasjon se punktet under.

Rehabilitering tak og betong

Tilbud på rehabilitering av tak og betong ble mottatt før sommeren og det var da en prosess med leverandørene for å avklare tilbudene og velge leverandør. Styret deltok i flere møter med leverandørene, både befaringer i bygget og gjennomgang av tilbud. Det tok litt tid å få avklart omfang pga. at kostnadene ble ganske høye, og omfanget måtte reduseres. Dette førte til at kontrakt ikke ble inngått før sent på høsten og at arbeidet startet opp i slutten av november. Arbeidene har i hovedsak gått etter planen og Consolvo har på flere områder ligget i forkant av planen. Etter oppstart av arbeidene kom leverandøren frem til at de likevel kunne dele arbeidene i garasjen opp i tre deler slik at ikke alle bilene måtte ut på en gang. Dette gjorde at det ble plass til alle bilene som måtte ut, på gjesteparkeringen. Det har vært med på gjøre byrden for beboerne vesentlig mindre, og slik styret ser det, så fikk vi her den beste løsningen. Resultatet ser også ut til å ha blitt bra.

Det har oppstått en del tillegg som følge av ulike årsaker, enkelte ting skyldes at Obos prosjekt ikke hadde tatt det med i tilbudsforespørsel, mens andre har oppstått etter at man har startet arbeidet og avdekket at det er mer omfattende enn først antatt. Blant annet var pipen på enden av bygningen, ut mot Konghellegata blitt skjev



og det var risiko for at den kunne falle ned. Det har også vært en del mer mengde som måtte graves ut fra garasjen, og det måtte monteres noe mer katodiske strømløsningsledninger enn planlagt. På takene har det kommet noe tillegg som følge av at det ikke var lufting. Nå som taket blir nytt blir det mye tettere enn det gamle og både Obos prosjekt og Consolvo anbefalte at det ble bygd inn lufting, selv om det som utgangspunkt ikke var krav til det. På nye tak i dag er det krav om lufting, og vi har gjennom dette da oppgradert taket. Enkelte ledninger og brytere på pipene var litt dårlige, så her har vi fått skiftet bryter og rør til ledningene.

De fleste skader i betongen på svalgangsveggen og på trappehus i Konghellegata er utbedret og det er planlagt å utbedre det som er avdekket i Trondheimsveien også. Her er det sprekker rundt vinduene i trappehuset som må fikses. Det er i tillegg ganske store sprekker i teglsteinen på veggen over Wok'en mot Konghellegata. Obos prosjekt har anbefalt å få en vurdering av omfanget på skadene da det kan være festene til teglveggen har sluppet siden det er så mye sprekker i veggen. Dette er bestilt, men ikke klart på tidspunkt for utsendelse av årsberetning. Styret vil holde beboerne oppdatert om status, men det gjøres oppmerksom på at det her kan komme ekstra kostnader dersom det er mye som må utbedres.

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

- Brannskille mellom trapperom og loft må kontrolleres for tilstrekkelig brannmotstand - dette er planlagt gjennomført samtidig med brannvarsling
- Ledesystem/utgangsskilt må kontrolleres og byttes der det er behov - dette er planlagt gjennomført samtidig med brannvarsling
- Brennbart materiale eller løse i rømningsveier, må fjernes (svalganger, mellomgang) - styret har sendt ut påminnelser til beboerne og sørger for å holde felles rømningsveier ryddet
- Sameie eller brukere mangler internkontrollrutiner i den daglige driften - det er etablert delvis internkontroll
- Stålrør i tredekke på loft er ikke brannisolert - dette er planlagt gjennomført samtidig med brannvarsling
- Anbefaling: Det installeres et heldekkende brannalarmanlegg for hele bygningsmassen (for bygg A, B og C) - det vil installeres brannvarsling på loft og i garasjen i første omgang, og så må det senere vurderes om det skal utvides til alle leilighetene

Det er gjennomført årlig kontroll av røykvarslere og brannslukningsapparat på fellesområdet samt i leilighetene høsten 2024. Oppsummert så har over flertallet godkjente brannvarslere og brannslukkere. Totalt fikk Norsk brannvern kontrollert 51 av 65 leiligheter mot 55 i 2024. Resultatet viser at det er 5 av de kontrollerte leilighetene som ikke har godkjente brannvarslere eller at den ikke er montert iht. regler, og det er 2 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. 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. 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.



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 røykvarsler og brannslukningsapparat.

Piper og bruk av peis

Enkelte beboere har innimellom problem med røyklukt når andre bruker peis/ovn, mens de som bruker peis/ovn til tider har problem med luft. Dette 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 i piperøret. Det er viktig at de som tenner opp i ovnen både setter på viftemotor (bryter på veggen) og åpner opp luftespalter på vindu før opptenning slik at det kommer inn nok frisk luft.

I forbindelse med rehabilitering av taket ble det innhentet tilbud på nye motorer til pipene. Dette var en opsjon, slik at sameiet kan velge om dette skal gjøres eller ikke avhengig av kostnader og behov. Som følge av høye kostnader for taket og garasjen, har det blitt besluttet å utsette å skifte ut disse.

Heis

Det har i perioden (2024/2025) 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.

Rotter

Sameiet har i perioder vært noe plaget med rotter i garasjen. Det har de siste årene vært satt inn en rekke tiltak mot rotter og dette har hatt en effekt. Sameiet har avtale med skadedyrfirma som følger opp regelmessig, og de ble kontaktet på nytt for å sette ut tiltak. I forbindelse med rehabilitering i garasjen har vannavrenningen bli gravd opp og det ble avdekket en del hull her. Disse er nå tettet, og det er blitt satt på ekstra børster på dørporten og tettet hull langs porten. Styret håper dette er med på å forebygge rotter.

Dugnader

Det ble i 2024 gjennomført to dugnader. Det var en god del sameiere som deltok på dugnadene, noe som gjorde at vi gjennomført mange oppgaver. Det ble ikke gjennomført spyling av balustradene som følge av rehabiliteringen, og at Olivia renhold har vært sykemeldt. 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.

Hage/uteareal

Det har blitt satt opp nye blomster/urtekasser i bakhagen og det planlegges øvrige tiltak for å gjøre bakhagen hyggelig for beboerne.

Renhold

Olivia renhold har vært sykemeldt i hele 2025. Som følge av dette har han skaffet en vikar til sameiet i perioden han er borte. Vi har fått en foreløpig beskjed om at han vil være tilbake før sommeren.

Innbrudd i boder

Etter at rehabilitering på taket startet var det innbrudd i bodene på loftet i Konghellegata i desember. Det var flere boder som ble brutt opp. Som følge av av stillasene og at taket var fjernet ble det stilt spørsmål om de



hadde kommet seg inn via stillasene. Consolvo ble derfor bedt om å sikre området enda bedre for å forebygge nye innbrudd. Til tross for dette så har det vært 5-6 runder med nye innbrudd i bodene, senest i slutten av mars da 6 boder var brutt opp. Det ser ut som de som bryter seg inn har nøkkel til bygget da det ikke er dører som er brutt opp. Styret har sendt ut melding om innbruddene, oppfordret beboere til å holde dørene lukket og låst samt anbefalt sameierne å sikre bod-dørene med FG-godkjente beslag og hengelåser. Styret jobber også med utredning om nytt låssystem for alle fellesdører. De fleste som har hatt innbrudd har meldt det til politiet, men de har henlagt sakene.

Tagging

Sameiets eiendom har i perioden blitt påført flere taggingjer. 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. Det ble ingen felles tenning av juletreet for sameiets beboere som følge av at bakgården er stengt pga. rehabiliteringen.

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. 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

Arbeidet med å skifte startet i november 2024 og er planlagt ferdigstilt medio juni 2025.

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. Sprekker i betongen utbedres ifm takprosjektet og alle balkongene har blitt spylt og rengjort ifm. rehabiliteringsprosjektet.

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 vurdert av Obos at det ikke skal være fare for at muren faller ut, og arbeidet har derfor blitt utsatt til rehabilitering av taket er ferdigstilt.



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. På grunn av kostnader ble det besluttet at dette ikke tas i denne runden, men utsettes til senere da det kan gjennomføres uten stillas.

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):

Tak - Under arbeid

Fasadevask - betongskader - Under arbeid

Rengjøring av fasader og lokale utbedringer av tegl og betong, herunder balkongkanter - Under arbeid

Skadelige klorider i betong i garasje - Under arbeid

Støttemur på hjørnet Konghellegata – må utbedre for å ivareta sikkerhet

Nødlys - brannvarsling - Planlagt gjennomført etter takrehabilitering

Låssystem, fellesdører og inngangsdører (system er utdatert og deler ikke mulig å erstatte lenger) - Under arbeid

Overvann, kummer og asfaltvedlikehold - Ikke besluttet

Garasjeanlegg, garasjeport, ventilasjon, lys, osv. - Ikke besluttet

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 bevegelsessensorer - Ikke besluttet

Porttelefonanlegg, utskiftning av porttelefonanlegg i bygget - Ikke besluttet

Rørsystem, alle stigeledninger og rør fra leiligheter (2030-2035) - Ikke besluttet



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
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 2024
- Resultatregnskap 2024
- 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 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 mistligheter 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 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 mistligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betyggende 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 mistligheter 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
Bente Hodne
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at arbeidet med rehabilitering av tak og betong startet opp senere enn planlagt, da det var behov for å gjøre mer avklaringer på omfanget enn planlagt som følge av høye kostnader.

Finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at oppstart av rehabiliteringen og dermed låneopptaket ble senere enn planlagt. Lånet har først blitt tatt ut fra mars måned 2025.

Resultat

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

Disponible midler

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Sameiet hadde ved 31.12 negative disponible midler.

Styret har iverksatt tiltak for å øke midlene ved låneopptak på inntil kr 15,7 millioner og en økning av felleskostnader på 10 % fra 1.4.2025, i tillegg til 2% økning fra 1.1.2025. Det ble også gjort en kapitalinnhenting på kr. 5 millioner i 2024 som forberedelse til å dekke kostnadene ved rehabiliteringen. Når prosjektet er ferdigstilt i juni, vil vi ha en endelig sum på prosjektet og dermed sum på lånopptak. Foreløpige beregninger på tidspunkt for utarbeidelse av innkalling til årsmøte viser et estimert behov for et låneopptak på 10-11 millioner. Dette er usikkert og avhenger av at det ikke oppstår uforutsette behov i resten av prosjektperioden.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 7 561 650.



Budsjett 2025

Det er budsjettet med kr 13 960 000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av tak og betong samt ordinært vedlikehold.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer. Da rehabilitering ennå ikke er ferdig, vil det kunne skje endringer i budsjettet når endelig kontraktssum foreligger i slutten av juni 2025.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på foreløpig estimerte felleskostnader. Det ble foretatt en økning på 2% fom 01.01.25. I tillegg økte vi med 10% fom 1.4.2025 som følge av låneopptak. Når endelig lånesum foreligger kan det bli behov for å justere felleskostnadene ytterligere.

Som følge av at arbeidene med rehabilitering av tak og betong har medført betydelig ekstra arbeid for styret, der flere styremedlemmer har måtte ta fri fra jobb for å følge opp prosjektet er det foreslått en økning i styrehonoraret til kr. 250 000,-.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	9 114 825	3 960 001	4 150 000	4 938 000
Ladeinntekter EL-bil		16 562	17 798	15 000	15 000
Andre inntekter	3	1 827	2 635	5 005 000	0
SUM DRIFTSINNETEKTER		9 133 214	3 980 434	9 170 000	4 953 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-137 739	-134 769	-146 000	-146 000
Styrehonorar	5	-150 000	-120 000	-150 000	-250 000
Revisjonshonorar	6	-8 315	-9 896	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-130 628	-124 225	-131 000	-138 000
Konsulenthonorar	7	-13 861	-33 618	-20 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-3 118 092	-547 421	-17 103 000	-13 960 000
Forsikringer		-528 153	-492 447	-542 000	-650 000
Kommunale avgifter	9	-728 152	-625 742	-728 000	-820 000
Energi/fyring		-116 995	-160 658	-250 000	-220 000
TV-anlegg/bredbånd		-445 076	-424 944	-445 000	-463 000
Andre driftskostnader	10	-132 095	-153 904	-198 000	-187 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 509 104	-2 827 624	-19 723 000	-16 860 000
DRIFTSRESULTAT		3 624 110	1 152 810	-10 553 000	-11 907 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	130 900	86 762	0	0
Finanskostnader	12	-611 180	-553 798	-1 644 000	-1 500 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-480 280	-467 036	-1 644 000	-1 500 000
ÅRSRESULTAT		3 143 830	685 774	-12 197 000	-13 407 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		3 143 830	685 774		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		15 559	1 047
Forskuddsbetalte kostnader		213 277	204 443
Driftskonto OBOS-banken		6 249 600	1 750 504
Skattetrekkskonto OBOS-banken		2 640	4 040
Sparekonto OBOS-banken		1 080 574	1 042 882
SUM OMLØPSMIDLER		7 561 650	3 002 916
SUM EIENDELER		7 561 650	3 002 916
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 542 386	-5 686 216
SUM EGENKAPITAL		-2 542 386	-5 686 216
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 287 939	8 423 895
Annen langsiktig gjeld	15	5 622	5 622
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 293 561	8 429 517
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		331 932	95 239
Leverandørgjeld		1 460 109	85 264
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 800 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	16	6 167	7 566
Påløpte renter		3 260	52 126
Påløpte avdrag		0	10 413
Annen kortsiktig gjeld	17	9 007	9 007
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 810 475	259 616
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		7 561 650	3 002 916
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.04.2025

Styret i Sameiet Trondheimsveien 162

Kari-Anne Støkken

Erik Pedersen

Petter Askim

Ann-Margreth Christensen

Asbjørn Brønmo Innerdal

**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-KONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Kapitalinnkalling	4 468 055
Felleskostnader	3 460 445
Kapital	531 930
Seksjonert lokale	389 528
Garasje	220 224
Parkering	37 351
Leie av tilfluktsrom	7 292
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	9 114 825

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	68
Nettinnbetalinger	100
Nøkler	1 659
SUM ANDRE INNETEKTER	1 827

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

Ordinær lønn, fast ansatte	-88 308
Påløpte feriepenger	-9 007
Arbeidsgiveravgift	-34 872
Yrkesskadeforsikring	-5 552

SUM PERSONALKOSTNADER **-137 739**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 150 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 667, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 315.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -13 861

SUM KONSULENTHONORAR **-13 861**

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Prosjektledelse	-563 439
Takomlegging, Consolvo	-2 216 944

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD **-2 780 383**

Drift/vedlikehold bygninger	-55 787
Drift/vedlikehold VVS	-8 190
Drift/vedlikehold elektro	-24 176
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-21 494
Drift/vedlikehold heisanlegg	-155 490
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 460
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 231
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-16 529
Kostnader dugnader	-2 353

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD **-3 118 092**

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-445 360
Feieavgift	-10 064
Renovasjonsavgift	-272 728

SUM KOMMUNALE AVGIFTER **-728 152**

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

Lokalleie	-2 000
Container	-11 887
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-13 840
Datautstyr	-1 111
Annet driftsmateriale	-3 936
Lyspærer og sikringer	-322
Renhold ved firmaer	-83 624
Andre fremmede tjenester	-1 175
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 667
Andre kontorkostnader	-35
Telefon u/mva	-1 528
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-3 396
Velferdskostnader	-3 473
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-132 095

NOTE: 11**FINANSINNEKTER**

Renter bank	68 172
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	8 300
Kundeutbytte fra Gjensidige	54 428
SUM FINANSINNEKTER	130 900

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-601 557
Renter på leverandørgjeld	-623
Renter og provisjon på kassekreditt	-9 000
SUM FINANSKOSTNADER	-611 180

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 AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018

-9 472 388

Nedbetalt tidligere

1 048 493

Nedbetalt i år

135 956

-8 287 939

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-8 287 939

NOTE: 15

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum parkeringsplasser

-5 622

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-5 622

NOTE: 16

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk

-2 640

Skyldig arbeidsgiveravgift

-3 527

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-6 167

NOTE: 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger

-9 007

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD

-9 007



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25

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

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