



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 322 269
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 23.06.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 537 412	5 389 390
Sum inntekter		5 537 412	5 389 390
Kostnader			
Lønnskostnad	3	240 300	234 545
Annen driftskostnad	3	3 759 160	3 128 505
Sum kostnader		3 999 460	3 363 050
Driftsresultat		1 537 952	2 026 340
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 572	45 918
Sum finansinntekter		27 572	45 918
Annen finanskostnad		278 405	283 555
Sum finanskostnader		278 405	283 555
Netto finans		-250 833	-237 637
Ordinært resultat før skattekostnad		1 287 119	1 788 704
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 287 119	1 788 704
Årsresultat		1 287 119	1 788 704
Totalresultat		1 287 119	1 788 704
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 287 119	1 788 704
Sum overføringer og disponeringer		1 287 119	1 788 704



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 889 711	2 476 618
Sum varige driftsmidler		16 889 711	2 476 618
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		16 889 711	2 476 618
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		103 179	94 964
Sum fordringer		103 179	94 964
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 011 243	6 355 324
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 011 243	6 355 324
Sum omløpsmidler		9 114 422	6 450 288
SUM EIENDELER		26 004 133	8 926 906

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		9 700	9 700
Sum innskutt egenkapital		9 700	9 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		451 544	1 738 662
Sum opptjent egenkapital		-451 544	-1 738 662
Sum egenkapital		-441 844	-1 728 962
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		23 000 349	10 420 975
Øvrig langsiktig gjeld		93 925	93 925
Sum annen langsiktig gjeld		23 094 274	10 514 900
Sum langsiktig gjeld		23 094 274	10 514 900
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 516	1 685
Leverandørgjeld		3 295 255	139 284
Annen kortsiktig gjeld		53 932	
Sum kortsiktig gjeld		3 351 703	140 969
Sum gjeld		26 445 977	10 655 869
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 004 133	8 926 906



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 459321

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 322 269
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170
Forretningsadresse: c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Ana Mervin
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 15.05.2021

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 08.07.2021



Organisasjonsnr: 948 322 269
BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 537 412	5 389 390
Sum inntekter		5 537 412	5 389 390
Kostnader			
Lønnskostnad	3	240 300	234 545
Annen driftskostnad	3	3 759 160	3 128 505
Sum kostnader		3 999 460	3 363 050
Driftsresultat		1 537 952	2 026 340
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		27 572	45 918
Sum finansinntekter		27 572	45 918
Annen finanskostnad		278 405	283 555
Sum finanskostnader		278 405	283 555
Netto finans		-250 833	-237 637
Ordinært resultat før skattekostnad		1 287 119	1 788 704
Ordinært resultat etter skattekostnad		1 287 119	1 788 704
Årsresultat		1 287 119	1 788 704
Totalresultat		1 287 119	1 788 704
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 287 119	1 788 704
Sum overføringer og disponeringer		1 287 119	1 788 704



Organisasjonsnr: 948 322 269
BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0

Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		16 889 711	2 476 618
Sum varige driftsmidler		16 889 711	2 476 618

Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0

Sum anleggsmidler		16 889 711	2 476 618
-------------------	--	------------	-----------

Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0

Fordringer			
Andre fordringer		103 179	94 964
Sum fordringer		103 179	94 964

Investeringer			
Sum investeringer		0	0

Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 011 243	6 355 324
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 011 243	6 355 324

Sum omløpsmidler		9 114 422	6 450 288
------------------	--	-----------	-----------

SUM EIENDELER		26 004 133	8 926 906
----------------------	--	-------------------	------------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		9 700	9 700
Sum innskutt egenkapital		9 700	9 700

Opptjent egenkapital			
Udekket tap		451 544	1 738 662



Sum opptjent egenkapital	-451 544	-1 738 662
Sum egenkapital	-441 844	-1 728 962
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	23 000 349	10 420 975
Øvrig langsiktig gjeld	93 925	93 925
Sum annen langsiktig gjeld	23 094 274	10 514 900
Sum langsiktig gjeld	23 094 274	10 514 900
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 516	1 685
Leverandørgjeld	3 295 255	139 284
Annen kortsiktig gjeld	53 932	
Sum kortsiktig gjeld	3 351 703	140 969
Sum gjeld	26 445 977	10 655 869
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	26 004 133	8 926 906



Organisasjonsnr: 948 322 269
BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

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

Note

2

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

3

Lønn og ytelser

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

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

Note

6

Ytelser til andre ledende personer



Note

7

Ytelser til revisjon

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:

0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:

Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Årsmøte 2021

Trondhjemsveien 170 Borettslag
Digitalt årsmøte avholdes 2021





Digital avstemning

Velkommen til årsmøte i Trondhjemsveien 170 Borettslag. Du kan finne det digitale møtet på følgende adresse:

<https://vibbo.no/7>

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Årsrapport og årsregnskap
4. Fastsettelse av honorarer
5. Balkongkomité honorar
6. Vedtektsendring - Antall varamedlemmer i styret
7. Vedtektsendring - Innskrenkinger for juridiske personer
8. Vedtektsendring - Kortvarig bruksoverlating
9. Vedtektsendring - Orientering ved kortvarig bruksoverlating
10. Valg av delegert til OBOS generalforsamling
11. Valg av valgkomité
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Trondhjemsveien 170 Borettslag

Jørgen Andersen

Siri Ødegård

Caroline Monica Dahl

Ingrid Elisabeth Ekle



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Vedlegg

1. Første sider - digital innkalling.pdf



Til andelseierne i Trondhjemsveien 170 Borettslag

Velkommen til generalforsamling

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og stemmer på sakene som er til behandling i år. Dette er en god anledning til å gi din påvirkning i driften av borettslaget i det kommende året.

Digital gjennomføring av generalforsamlingen i 2021

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus, vil den ordinære generalforsamlingen i borettslaget bli holdt digitalt. Dette foregår ved hjelp av løsningen Digitalt årsmøte fra OBOS.

Generalforsamlingen starter:

- Møtet åpnes **12.05.2021 kl 09:00**
- Møtet er åpent for avstemming i 3 dager, siste dato for avstemming er 15.05.2021 kl 09:00

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på <https://vibbo.no/trondhjemsveien-170>
- Trykk på linken og delta i møtet.
Der finner du årsrapporten og andre vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å stemme i generalforsamlingen.
- Det kan avgis kun en stemme per andel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt til slutt i denne innkallingen.

For at din avstemming skal bli registrert skal stemmeseddelen leveres til styreleder Jørgen Andersen sin postkasse i Trondheimsveien 170 E. Dette må gjøres innen 15.05.2021 kl 09:00.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 for Trondhjemsveien 170 Borettslag

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil vårt ordinære årsmøte i år bli avholdt digitalt. Dette følger regjeringens midlertidige tiltak for smittevern.

Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos borettslaget, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.

Du kan likevel gå inn på møtet via nettadressen: <https://vibbo.no/trondhjemsveien-170>

Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, må du bruke stemmeseddelen nedenfor.

Analog stemmeseddel for årsmøte 2021 i Trondhjemsveien 170 Borettslag

Leilighetsnummer : _____ (må oppgis)

Navn på eier (e): _____ (må oppgis)

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

Eksempel:

Stemmer:

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

Saker til behandling:

Se innkallingen side 2

Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:

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

Sak 2. Valg av minst en andelseier som protokollvitne

Stemmer:

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

Sak 3. Godkjenning av årsrapport og regnskap for 2020

Stemmer:

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

Sak 4. Fastsettelse av styrehonorar for perioden 2020 - 2021

Stemmer:

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

Sak 5. Balkongkomité honorar

Stemmer:

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

Sak 6. Vedtektsendring - Antall varamedlemmer i styret

Stemmer:

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

Sak 7. Vedtektsendring - Innskrenkning for juridiske personer

Stemmer:

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

Sak 8. Vedtektsendring - Kortvarig bruksoverlating

Stemmer:

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

Sak 9. Vedtektsendring - Orientering ved kortvarig bruksoverlating

Stemmer:

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

Sak 10. Valg av delegert og vara til OBOS generalforsamling

Stemmer:

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

Sak 11. Valg av valgkomité

Stemmer:

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

Sak 12. Valg av tillitsvalgte

Stemmer:

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

For at din deltagelse skal bli registrert, må stemmeseddelen leveres til styreleder sin postkasse ved Trondheimsveien 170 E innen 15 mai 2021 kl 9:00



Sak 2

Valg av protokollvitner

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Arne Haaland og Kim Kalland er foreslått som protokollvitner.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter forslaget



Sak 3

Årsrapport og årsregnskap

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. ÅRSRAPPORT FOR 2020.pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Jørgen Andersen	Trondheimsveien 170 E
Styremedlem	Siri Ødegård	Trondheimsveien 170 E
Styremedlem	Caroline Monica Dahl	Totengata 15
Styremedlem	Ingrid Elisabeth Ekle	Sandåsveien 15 A
Varamedlem	Ida Småge Breidablikk	Dynekilgata 19 C
Varamedlem	Lillian Marie Tørlen	Trondheimsveien 170 B

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert
Jørgen Andersen Trondheimsveien 170 E

Varadelegert
Siri Ødegård Trondheimsveien 170 E

Valgkomiteen

Ida Småge Breidablikk Dynekilgata 19 C

Styrets medlemmer består i dag av 1 mann og 3 kvinner. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

**Generelle opplysninger om Trondhjemsveien 170 Borettslag**

Borettslaget består av 97 andelsleiligheter.

Trondhjemsveien 170 Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948322269, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Dynekilgt 19 A-D, 0569 Oslo, gårds- og bruksnummer 226/9
Trondheimsvn 170 A-E, 0570 Oslo, gårds- og bruksnummer 226/81

Første innflytting skjedde i 1936. Tomten er eid av borettslaget.

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Trondhjemsveien 170 Borettslag har ingen ansatte. Det er ikke registret noe skader på personer i 2020.

Forretningsførsel og revisjon

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



STYRETS ARBEID

Siden forrige ordinære generalforsamling har styret avholdt 8 styremøter, men også tatt flere styrevedtak fortløpende per epost. Varamedlemmer og styremedlemmer blir kalt inn på lik linje til ordinære styremøter. Styret har høy aktivitet også utenom møtene med å følge opp ulike ansvarsområder som fyringsanlegg, vaskeriene, grøntområder, trappevask, vaktmestertjenestene, tilsyn av borettslaget og møter med leverandører.

Styrets arbeid handler primært om arbeidet siden forrige generalforsamling i mai 2020, men tar i noen tilfeller for seg arbeid som ble utført av forrige styre når det har en særlig påvirkning eller sammenheng med arbeidet i 2020.

I styret har vi fokus på å også prøve å spre kunnskap i styret og tilegne oss ny kunnskap. Flere i styret har deltatt på kurs for styrearbeid.

DUGNAD / AVFALLSINNSAMLING

Corona viruset har gjort 2020 krevende for mange, også for borettslaget. Vårdugnaden måtte bli avlyst og det tok lengre tid å få klargjort tilbudene for balkong- og fasadeprosjektet. Høstdugnaden ble også avlyst for da var det meste av bakgården en byggeplass.

Sammen med dugnadene pleier vi å ha en avfallsinnsamling for beboerne. Selv om dugnadene ble avlyst fikk vi arrangert en avfallsinnsamling på høsten.

FJERNING AV OLJETANK.

I desember 2019 ble den nedgravde oljetanken og oljekjelene på fyrrømmet fjernet. Dette er grundig omtalt i fjorårets årsberetning, men nevnes her siden kostnadene kom på 2020 regnskapet. Totalt med fjerning av oljetank, oljekjeler, reasfaltering, utskiftning av hovedsikring og andre elektro tilpasninger kom totalsummen på kr 352 775.

ELEKTRISKE FEIL

Det har vært en rekke elektriske feil i 2020, i tillegg har flere svakheter blitt avdekket og vedlikeholdsplanen er oppdatert med flere el-tiltak som styret må vurdere. Det gjelder særlig utskiftning av flere sikringer og innføring av overspenningsvern.

I januar 2020 ble to varmekabelanlegg i bakgården fikset, med blant annet utskiftning av sikringer. I tillegg ble det konstatert jordfeil for to sikringer til varmekabelanlegget over Trondhjemsveien.

Varmekablene det er snakk om her ligger i nedløpsrør og takrenner og forebygger dannelse av istapper. På grunn av feil og tilstanden på de ble det senere besluttet å skifte de ut i forbindelse med balkong- og fasadeprosjektet. En del av fiksen for varmekablene var nye digitale sikringer som kan gjenbrukes av de nye varmekablene.

Jordfeil medførte også at lysene tilknyttet pergolaen og gressplenen i bakgården ikke fungerte. Feilsøking og utbedring av alle feilene nevnt her kom totalt på ca. kr 56 051.

Mot slutten av 2020 og starten av 2021 opplevde vi også flere strømbrydd i flere oppganger og manglende kapasitet på store sentrale sikringer. Oppfølging av disse pågår fortsatt per mars 2021.

EL-KONTROLL

I februar hentet styret inn flere tilbud på gjennomføring av el-kontroll. Smart Elektro AS ble valgt. Kontrollen gjaldt en grundig kontroll med termografering av sikringsskap og hovedtavler på tekniske rom og til fellesanlegg, samt næringslokalene. I tillegg bestilte styret en enklere kontroll av leilighetenes sikringsskap.

Å hente inn tilbud på el-kontroll og gå gjennom rapportene var veldig arbeidskrevende på grunn av en overraskende dårlig struktur på rapportene fra Smart Elektro. Før rapportene for leilighetene kunne deles ut måtte styret gjøre en stor jobb med å få rapportene revidert flere ganger og systematisere de rapporterte avvikene per oppgang og leilighet.

El-kontrollen kostet totalt 45 500 kr.

UTBEDRING AV AVVIK FRA EL-KONTROLLEN

El-kontrollen avdekket flere svakheter på borettslagets sikringsskap og fellesanlegg som ble utbedret. I tillegg ble enkelte lys skiftet ut med ny armatur som har bevegelse sensor. Dette gjelder de to fyrrommene, de fire vaskeriene inkl. tørkerom og miljøhuset.

Av hensyn til fellesskapets sikkerhet ble enkelte avvik i leilighetenes sikringsskap også utbedret etter bestilling fra styret. Typisk gjaldt det utbedring av sikringsskapenes låser og brannetting av innføringer.

Utbedringene og utskiftingene kostet totalt kr 142 594.

Rapporten har avdekket flere andre forskriftsmessige avvik som andelseierne selv må følge opp. Det inkluderer blant annet rengjøring av sikringsskapet, feil på kursfortegnelse, deksler som mangler over strømførende komponenter, isolasjon og merking av beskyttelsesleder og jordstrømpe som mangler eller som ikke er festet. Rapporten for leilighetene kan ses på: <https://www.trondhjemsveien170.no/2020/08/rapport-etter-el-kontroll.html>

Styret anbefaler i tillegg at andelseierne får utført en kontroll av sitt eget elektriske anlegg i leiligheten og gjerne en grundigere kontroll av sikringsskapet med termografering.

STØY / NABOKLAGER

I alt har fem leiligheter fått klage eller advarsel fra styret om støy som har plaget naboene. I de fleste tilfellene har det holdt med en henvendelse fra styret. Det er flere leiligheter som har trengt oppfølging fra styret enn tidligere år, men generelt er det fortsatt få problemer med støy i borettslaget.

OMBYGGING AV RETUR FRA VARMEANLEGG

Styret har forsøkt å løse et problem som en leilighet i 19 A opplevde med drypplyder i radiatorrørene. Nordisk energikontroll kom med et forslag som innebar ombygging av



returen fra varmeanlegget i et forsøk på å et jevnere trykk. Nordisk energikontroll understreket at det er vanskelig å gjøre flere tiltak av denne typen, og kunne ikke garantere effekten av det. Gjennomført 2. april 2020 og kostet ca. kr 14 500.

MAGNETITTFILTER

I forbindelse med balkong- og fasadeprosjektet ble mange radiatorer byttet ut. Rørleggerfirmaene som var på befaring savnet filter av slam og magnetitt. Særlig i forbindelse med at mange radiatorer ble skiftet ut kunne det føre til at mer slam/rust løsnet. Et filter vil bidra til lengre levetid på anlegget, beskytte de nye radiatorene best mulig og vil kunne føre til redusert energibehov.

Vi har filtre på varmeanlegget fra før av, men det har kommet mye bedre filtre på markedet de siste årene. Styret bestilte filteret med best kapasitet som Nordisk Energikontroll kunne tilby. "Dual XP"-filteret har blitt installert på begge fyrrommene. Installasjon kostet kr 58 967.

VASKERIENE

Det var ingen utskiftning av maskinene på vaskeriene i 2020, men vi hadde tre servicebesøk hvorav to ble dekket av garantien. Oppfølging av vaskeriene og særlig maskiner som har stoppet tar mye tid for styret. Det går også utover beboerne med redusert vasketilbud når vi må vente opptil to uker på service.

Den vanligste problemet med vaskemaskinene er at enkelte trenger hjelp med at en vaskemaskin har stoppet. Dette løses stort sett ved å fjerne fremmedlegemer fra pumpekammeret og sette i gang et nytt program, f.eks. utpumpingsprogrammet som tar 1 min. Døren låser seg ikke opp før et program er fullført.

Husholdningsmaskinene vi har, har stort sett vist seg å dekke behovet, men styret vil vurdere industrimaskiner for fremtidige utskiftninger av hensyn til tiden som styret må bruke på å følge opp vaskeriene og driftsforstyrrelser for beboerne. Industrivaskemaskiner stopper ikke så lett opp og er mer driftssikre.

GARTNER

Frem til 2020 brukte vi et gartnerfirma for beskjæring og øvrig plantestell mens vår faste vaktmester fra Vaktmester Andersen stod for klipping av gresset. Fra vårsesongen 2020 byttet vi til Vaktmester Andersen for øvrige gartner tjenester også, men dessverre levde de ikke opp til forventningene. Det var vanskelig å få ta på lederen for gartner tjenesten og ting ble ikke fullført som lovet. Vi måtte bytte gartnerfirma midt på sommeren og byttet til Vaktmesterkompaniet.

GRUNNVANNSPUMPE

Enkelte beboere i 170 A var plaget av en lyd som etter hvert viste seg å komme fra grunnvannspumpa på fyrrømmet i 170 A.

Fyrrømmet i 170 A går over to kjellernivåer. Det nederste nivået ligger trolig lavere enn dreningen som går langs grunnmuren og for det laveste kjellernivået er det trolig igjen eller dårlig med drenerende lag under bygningen. Dette ble løst i sin tid med en

grunnvannskum som samler opp grunnvannet. Pumpen som står her pumper jevnlig ut vann som siger inn i bygningen. Den gamle pumpa var trolig minst 15-20 år gammel. Rørleggerne firma som var på befaring reagerte sterkt på hvor mye lyd den lagde, hvor lang tiden den brukte på å tømme kummen og ulike dimensjoner og unødvendige bend på rørene tilknyttet pumpen.

Ny grunnvannspumpe av typen Wilo EMU KS 8ES og enklere rørføringer, ble installert av Christiania Rørleggerbedrift AS i oktober 2020. Utskiftningene kom totalt på kr 35 876.

ASFALTERING

I samarbeid med sameiet Trondheimsveien 164, sameiet Trondheimsveien 162 (ink. Konghellegata 1) og borettslaget Dynekilgata 15 ble øvre del av Jørgen Løvlandsgate asfaltert. Asfaltering inkludert ikke området direkte foran vår innkjøring eller halvsirkelen mellom Trondheimsveien 170 A og 164.



Asfaltering og rigg kostet totalt 351 994 kr, men mesteparten ble dekket av de som har parkeringsplasser i området. Vår del kom på 45 500 kr. I tillegg delte de tre øvrige boligselskapene kostnad for oppmerking av parkeringsplassene seg imellom.

SKADEDYRKONTROLL

Borettslaget har en avtale med BOSS om skadedyrkontroll. De sjekker av og til åtestasjonene som står rundt omkring og sender en servicereport etter hvert besøk. Behovet for dette er veldig usikkert.

Avtalen ble inngått i 2002 og ble trolig inngått for å løse et problem som vi ikke kjenner til i dag. I tillegg har vi i dag andre muligheter med bygningsforsikringen til å få bekjempelse



av skadedyr fra Anticimex. Styret har derfor sagt opp avtalen. På grunn av lang kontraktperioden per fornyelse, løper avtalen frem til 2023. Siste betaling er i 2022. Avtalen koster årlig litt over 10 000 kr.

POSTNORD

I februar 2021 inngikk borettslaget et samarbeid med Postnord. Postnord har fått samme tilgang til oppgangene som Aftenposten/Schibsted har og beboerne kan dermed etter hvert få pakker levert på døren fra Postnord.

KODELÅS TIL OPPGANGENE

I februar 2021 innførte borettslag bruk av koder på porttelefonanlegget, slik at man ikke trenger å ta med seg oppgangsnøkkelen for å låse seg inn. For enkelte så betyr det også at man ikke trenger å bestille en egen dyr oppgangsnøkkel. Hver oppgang har sin unike kode. Kontakt styret@trondhjemsveien170.no for å få oppgitt koden.

FORSIKRINGSSKADER

Antall forsikringssaker kan variere sterkt fra år til år. I 2019 var ni saker, og i 2020 tre saker. De tre siste sakene gjaldt alle varmekabler i leilighetene. På regnskapet for 2020 inngår en egenandel på 8000 kr knyttet til en taksaker etter en storm i 2019.

Vi har skrevet mye om varmekabler og forsikring i boligguiden. Se disse sidene:

- <https://www.trondhjemsveien170.no/p/varmekabler.html>
- <https://www.trondhjemsveien170.no/p/forsikring.html>

BALKONGKOMITE

I mars 2020 var det klart for å starte forhandlinger med den mest lovende entreprenøren etter tilbudsinnhentingen utført av OBOS prosjekt. Balkongkomiteen var med på flere oppklarende møter med entreprenøren for å få avklaringer på tilbudet. Referat fra de oppklarende møtene og entreprenørens svarbrev inngår i avtalegrunnlaget. For at entreprenøren også skulle ta på seg det fulle ansvaret ble det nødvendig med å ta betongprøver fra enkelte steder etajseskiller. Prøvene ble tatt i mai 2020 og i starten av juni 2020 kunne den endelige avtalen med Oslo Murmesterbedrift inngås.

Hovedprosjektet har vært delt opp i fire faser hvor OBOS prosjekt bistår oss. Fasene er 1) Prosjektering 2) Evaluering, innstilling og kontrahering 3) Byggeledelse i utførelsesperioden 4) Oppfølging etter overtakelse.

Byggeperioden pågår fortsatt per slutten av mars 2021, og forventes å være ferdig i løpet av kort tid. Etter det blir det overtakelse og videre oppfølging.

Fase 3, utbyggingen, startet i slutten av juni 2020. Det var flere befaringer i starten og balkongkomiteen har vært med på byggemøter med totalentreprenøren og prosjektleder hver andre uke. I tillegg har styret hatt egen møter underveis og har stadig måttet ta stilling til nye problemstillinger. Underveis i byggeprosjektet har det også vært flere befaringer med styret, entreprenøren og OBOS prosjekt.



Styret har lagt vekk på å holde beboeren orientert om fremdriften underveis, særlig om når spesielt støyende arbeid vil pågå. Det har vært utfordrende særlig med planer som endrer seg raskt underveis, og beboere som håper på mest mulig presis informasjon om når det skal pigges utenfor deres leilighet og lignende.

Et stort prosjekt som dette skaper flere utfordringer. Det har vært mye støy i flere perioder, leilighetene har vært dekket inn av stilas og presenning i ulik grad, og enkelte radiatorer har vært utkoblet i store deler av vinteren. På toppen av dette har vi hatt Covid19-situasjon og mange har hatt hjemmekontor i denne perioden. Styret fikk henvendelser fra tre andelseiere som hver for seg ønsket en kompensasjon for ulike ulemper, men styret har ikke kunnet gi etter for et slikt ønske. Noen har f.eks. følt seg ekstra rammet av støy og påpekt diverse helseproblemer som de mente byggesituasjonen har medført. Det er imidlertid umulig for styret å gjøre en individuell vurdering av alle andelseierne og hvordan prosjektet har påvirket dem. I vært klage tilfelle kunne styret påpeke at situasjonen kunne oppleves verre av andre eller at situasjonen deres ikke var så unik som klager mente.

Styrets inntrykk er at andelseierne i det hele tatt har håndtert byggeprosjektet veldig bra, og tatt det innover seg at det pågår et stor byggeprosjekt, og det selv i en utførende tid med Covid19 og mye hjemmekontor.

Det har vært en del henvendelser rundt skader knyttet til utbyggingen fra andelseierne. De to viktigste skadene er knyttet til etasjeskille og ny balkongdøråpning. Når man har pigget inn i etasjeskille så har en håndfull leiligheter fått en skade i taket. Typisk kan det skyldes at man har boret for lavt, boret litt skjevt eller at boret kan ha truffet noe og presset ned f.eks. armeringsjern. Et annet hovedproblem har vært at murpussen har vært veldig porøs enkelte steder der det kom en helt ny balkongdøråpningen. Det har krevd utbedring av veggen.

Totalt sett har vi vært veldig fornøyd med Oslo Murmesterbedrift og deres underentreprenører. Mens vi har hatt dyktige firmaer tilstede og stillas oppe, har det vært naturlig å utbedre flere ting på fasaden. Ulike ting har dukket opp etter ønske fra styret, forslag fra OMB eller forslag fra OBOS prosjekt. I tillegg til full fornying av alle bruks- og brannbalkonger har prosjektet ellers i hovedsak inkludert: Nye balkongdører. Nye vinduer i alle balkongdøråpninger og tilhørende hjørne for hjørneleiligheter. Ny radiatorer der det kom ny balkongdøråpning. Alt beslag på tak. Nye takluker. Nye nedløpsrør. Nye varmekabler i takrenner og nedløpsrør. Maling av vinduer og inngangspartier. Fornytt murpussfelt mellom vinduer ut mot Dynekilgata. Utskifting av butikkvinduer og murpuss rundt butikken. Snudd sitteplasser i bakgården mot gressplenen.

Etter at prosjektet er fullført kommer styret til å sette opp en oversikt over alle kostnadene og hvordan de vil fordele seg på fellesansvar og de varslede balkongtilleggene.



EIERSKIFTER

Nye andelseiere må ved salg/overtagelse av leilighet godkjennes av styret. I 2020 ble det gitt styregodkjenning av nye andelseiere 12 ganger.

Gjennomsnittlig botid blant andelseiere per mars 2021 var 6,94. Det er noen leiligheter som drar opp snittet kraftig pga. lang botid. Til sammenligning er medianen, den midterste verdien der utvalget er sortert i rekkefølge, for botiden på 4,62 år.

Styret mener at borettslaget er spesielt attraktivt for førstegangskjøpere av leilighet. Kanskje det er en trend at en senere ønsker en større leilighet, eller ikke trenger å bo så sentrumsnært etter etableringsfasen, som gjør at man selger leiligheten. At intensjonen med eierskapet blir kortere kan skape vedlikeholdsmessige utfordringer for et borettslag som ofte må tenke mye mer langsiktig i sine vedlikeholdsplaner.

	Ant styregodkjenninger ved salg/overtagelse	Gj.snitt eierskap	Median botid
2020	12	6,94 år	4,62 år
2019	9	8,25 år	4,76 år
2018	17	7,41 år	3,92 år
2017	10	7,41 år	3,79 år
2016	19	6,75 år	3,35 år
2015	11	7,08 år	3,67 år
2014	20	6,59 år	
2013	14	6,65 år	
2012	14	7,03 år	
2011	21	7,3 år	



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

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

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

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

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 5 537 412.

Dette er kr 131 412 høyere enn budsjettet. Skyldes at økte felleskostnader og forretningslokalene 1.1.2020 ikke er oppdatert i budsjett 2020.

Andre inntekter består av tilbakebetalt depositumkonto.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 3 999 460.

Merk at kostnadene knyttet til balkongprosjektet er i hovedsak ført på balansen, se note 15. Balanseført kostnader til balkongprosjektet i 2020 er kr 14 413 093.

Resultat

Årets resultat på kr 1 287 119 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 5 762 719 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene.

Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

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

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 13 000 000. Dette omfatter både ordinære driftskostnader og gjenværende kostnader til balkong- og fasadeprosjektet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med 9,63%. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Trondhjemsveien 170 Borettslag.

Lån

Trondhjemsveien 170 Borettslag har to lån i OBOS-banken. Lånenr. 98207572845 har en flytende rente på 1,8% (nominell). Nedbetalt 30.04.2033. Lånenr. 98207870897 har en flytende rente på 2,15% (nominell). Nedbetalt 30.08.2050. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

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

Forretningsførerhonorar

Forretningsførerhonoraret har økt med 2,5% for 2021. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2021.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

På tross av de økte felleskostnadene viser budsjettet at borettslagets disponible midler reduseres, men styret mener det er forsvarlig i 2021.

Driften forutsetter utbetaling av resterende prosjekt lån, som vil gi borettslaget positive disponible midler.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Trondhjemsveien 170

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Trondhjemsveien 170s årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

Uavhengig revisors beretning – Borettslaget Trondhjemsveien 170



årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

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

Oslo, 25. mars 2021

PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

(2)



BORETTLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170 ORG.NR. 948 322 269, KUNDENR. 7 INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	6 309 320	5 165 758	6 309 320	5 762 719
B. ENDRING I DISP. MIDLER:				
Årets resultat (se res.regnskapet)	1 287 119	1 788 704	-17 857 155	-10 774 400
Fradrag for gjennomført påkostn.	-14 413 093	0	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18 13 333 332	0	0	6 700 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -753 958	-645 142	-1 039 000	-1 233 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	-546 600	1 143 562	-18 896 155	-5 307 400
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 762 719	6 309 319	-12 586 836	455 319

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	9 114 422	6 450 288
Kortsiktig gjeld	-3 351 703	-140 969
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 762 719	6 309 319



BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170 ORG.NR. 948 322 269, KUNDENR. 7

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 229 588	5 389 390	5 406 000	5 370 400
Forretningslokaler	2	283 776			288 600
Andre inntekter	3	24 048	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		5 537 412	5 389 390	5 406 000	5 659 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-30 300	-34 545	-35 000	-35 000
Styrehonorar	5	-210 000	-200 000	-210 000	-220 000
Revisjonshonorar	6	-6 170	-5 625	-6 000	-6 000
Andre honorarer		-90 000	-45 000	-90 000	-90 000
Forretningsførerhonorar		-155 565	-151 620	-156 500	-156 500
Konsulenthonorar	7	-22 042	-34 763	-15 000	-15 000
Kontingenter		-19 400	-19 400	-19 400	-19 400
Drift og vedlikehold	8	-1 441 102	-757 913	-19 750 000	-13 000 000
Forsikringer		-315 078	-286 379	-301 000	-330 000
Kommunale avgifter	9	-522 761	-486 873	-525 255	-527 500
Energi/fyring	10	-325 264	-484 115	-550 000	-550 000
TV-anlegg/bredbånd		-379 825	-372 992	-385 000	-385 000
Andre driftskostnader	11	-481 953	-483 826	-450 000	-448 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 999 460	-3 363 050	-22 493 155	-15 782 400
DRIFTSRESULTAT		1 537 952	2 026 340	-17 087 155	-10 123 400
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	27 572	45 918	20 000	20 000
Finanskostnader	13	-278 405	-283 555	-790 000	-671 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-250 833	-237 637	-770 000	-651 000
ÅRSRESULTAT		1 287 119	1 788 704	-17 857 155	-10 774 400
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 287 119	1 788 704		



BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170 ORG.NR. 948 322 269, KUNDENR. 7

BALANSE

	Note	2020	2019
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	2 341 300	2 341 300
Rehabilitering	15	14 413 093	0
Tomt		135 318	135 318
SUM ANLEGGSMIDLER		16 889 711	2 476 618
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		96 571	94 956
Andre kortsiktige fordringer	16	6 608	8
Driftskonto OBOS-banken		2 763 299	558 071
Driftskonto OBOS-banken II		14 999	14 992
Sparekonto OBOS-banken		6 232 945	5 782 261
SUM OMLØPSMIDLER		9 114 422	6 450 288
SUM EIENDELER		26 004 133	8 926 906
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 97 * 100		9 700	9 700
Udekket tap	17	-451 544	-1 738 663
SUM EGENKAPITAL		-441 844	-1 728 963
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	23 000 349	10 420 975
Borettsinnskudd	19	93 925	93 925
SUM LANGSIKTIG GJELD		23 094 274	10 514 900
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		3 295 255	139 284
Påløpte renter		2 516	1 685
Annen kortsiktig gjeld	20	53 932	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 351 703	140 969
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		26 004 133	8 926 906



	17	Trondhjemsveien 170 Borettslag	
Pantstillelse	21	32 493 791	12 493 791
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2021
Styret i Borettslaget Trondhjemsveien 170

Jørgen Andersen

Siri Ødegård

Caroline Monica Dahl

Ingrid Elisabeth Ekle

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 229 588
Forretningslokale	283 776
SUM INNREVDE FELLESKOSTNADER	5 513 364

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Depositum	24 048
SUM ANDRE INNETEKTER	24 048

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-42 300
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	12 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-30 300

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2019/2020, og er på kr 210 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 170.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-12 203
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 839
SUM KONSULENTHONORAR	-22 042

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-527 743
Drift/vedlikehold VVS	-37 181
Drift/vedlikehold elektro	-249 206
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-120 826
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-2 311
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-492 067
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-1 444
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 325
Egenandel forsikring	-8 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 441 102

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-312 864
Renovasjonsavgift	-209 897
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-522 761

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-196 888
Strøm oljefyr el.bereder	-128 376
SUM ENERGI / FYRING	-325 264

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-10 950
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 263
Driftsmateriell	-373
Vaktmestertjenester	-254 925
Renhold ved firmaer	-170 754
Andre fremmede tjenester	-22 998
Trykksaker	-1 340
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 000
Andre kontorkostnader	-1 122
Porto	-1 489
Bank- og kortgebyr	-2 455
Velferdskostnader	-4 285
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-481 953

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	220
Renter av sparekonto i OBOS-banken	27 352
SUM FINANSINNTEKTER	27 572

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-220 185
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-58 220
SUM FINANSKOSTNADER	-278 405

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1986	1 168 000
Oppskrevet 1972	1 173 300
SUM BYGNINGER	2 341 300

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr. 226/bnr.9 M. flere

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**REHABILITERING**

Obos Prosjekt	482 500
Viderefakturert fra Oslo murmester AS	146 108
Oslo Murmester AS	13 784 485
SUM REHABILITERING	14 413 093

**NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	6 608
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 608

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 2,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2020	-13 333 332	
Nedbetalt i år	73 538	
		-13 259 794

OBOS Boligkreditt AS

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,80 %. Løpetiden er 13 år.

Opprinnelig 2016	-12 397 494	
Nedbetalt tidligere	1 976 519	
Nedbetalt i år	680 420	
		-9 740 555

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN **-23 000 349****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1936	-92 700
Opprinnelig 2012	-1 225

SUM BORETTSINNSKUDD **-93 925****NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-53 932
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-53 932

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	93 925
Pantelån	23 000 349
TOTALT	23 094 274

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 341 300
Tomt	135 318
TOTALT	2 476 618



VIKTIG INFORMASJON FOR NYE ANDELSEIERE

BALKONGER

Balkong- og fasadeprosjektet holder på å avsluttes. Per mars 2021 er alle nye balkonger ferdig støpt og de siste leilighetene holder på å få åpningen i veggen ut til balkongene.

Når prosjektet er ferdig og alle kostnader avklart, vil kostnadene bli fordelt mellom fellesansvar og balkongtillegg 1 og 2. Alle leilighetene, også de uten balkonger, vil da oppleve endringer i fellesgjeld og felleskostnader.

For detaljer om hva prosjektet medfører, se presentasjonene fra balkongkomiteen. Informasjon om prosjektet og status er tilgjengelig på denne siden:
<http://www.trondhjemsveien170.no/p/balkonger.html>

BAD

Alle bad ble rehabilitert i regi av borettslaget i 1994/1995. Hvis ditt bad ikke har blitt rehabilitert etter dette, betyr det at badet ditt er modent for en ny rehabilitering. Det er per i dag ingen planer om renovering av badene i regi av borettslaget. Andelseierne er selv ansvarlig for dette.

Et bad som ikke er rehabilitert siden 1994 vil være over 27 år gammelt, godt over levetiden på et bad som normalt anslås til 10 år. Tiltak på badet vil kun være aktuelt fra borettslaget sin side hvis man f.eks. må rehabilitere innvendige soilrør etc. Dette ble gjort i 1994 og de vil holde i mange tiår til. Et bad kan fint være rehabilitert flere ganger før borettslaget må ta en ny runde med baderommene.

Nye eiere anbefales å lese prospektet nøye. Når megler/selger ikke skriver noe mer enn at badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 1994, betyr det at en ny rehabilitering kan være nødvendig. Vær også oppmerksom på uttrykk som "oppussing" eller "modernisert", dette betyr ofte at man bare har gjort en overflatisk oppgradering av badet, mens det fortsatt kan være behov for å skifte sluk, membran, fliser og varmekabler.

ORIGINALE TREGULV / PELSBIFF-ADVARSEL

Borettslaget har hatt enkelte saker hvor andelseier har problemer med pelsbiller. Felles for de fleste av disse sakene er at leiligheten har originale tregulv. Sprekkene i gulvet gir perfekte forhold for pelsbillene som kan gjemme seg i mørket, gjerne kombinert med litt høy fuktighet og dårlig ventilasjon. Under gulvet ble det originalt brukt ullpapp, noe pelsbillene kan bruke som næring. Pelsbillene kan overleve i mange år i det originale tregulvet med god tilgang på næring og et bra skjulested.

Ved oppussing foretrekker enkelte å fjerne parketten og bringe frem de originale tregulvene. Dette er en ekstremt dårlig ide med tanke på skadedyrhistorikken i borettslaget. Gjør man dette må man i det minste fjerne alt underlag og ullpappen og få tettet igjen alle sprekker i gulvet og langs veggene med hjelp av et profesjonelt firma.



ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Styret

Kontaktinformasjon til styret:

Epost: styret@trondhjemsveien170.no

Hjemmeside: <http://www.trondhjemsveien170.no>

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Borettslaget har avtale om vaktmestertjeneste med firmaet Vaktmester Andersen AS, org.nr 948 322 269.

Avtalen med Vaktmester Andersen omfatter mange oppgaver som går på kontroll av uteområdene og bygningen, men ikke arbeid innvendig i de enkelte leilighetene. Beboere som ønsker hjelp til private ting, kan gjøre egen avtale om dette direkte med vaktmesterfirmaet, tlf 22 38 92 92, <https://www.vaktmesterandersen.no/>.

Renhold

Borettslaget har avtale med Rene Trapper AS om renhold av trappeoppganger/fellesarealer.

Parkering

Borettslaget deler hvert år ut et parkeringskort til beboerne som gir begrenset mulighet til parkering på følgende steder:

- Foran rosehagen, mellom porten mot Jørgen Løvlands gate og Trondheimsveien.
- Foran rørleggerbutikken i Dynekilgata på kveldstid.

Parkeringskortet følger leiligheten ved salg.

Styret kan gi tillatelse til å parkere i gårdsrommet for kortere tid. Det er tillatt å parkere inne i gården når veivesenet feier gatene i området.

Ellers finns det et par større parkeringsplasser hvor det er mulig å leie plass:

- Dynekilgata 15: Parkeringsplassen er rett på nedsiden av borettslaget, på plassen mellom Jørgen Løvlands gate og Dynekilgata 15. Kontaktinfo kan leses på <http://dynekilgata15.no>.
- Mailundveien 23: På den store parkeringsplassen innerst i Dynekilgata, nærmest Lilleborg helsehus. Drives av Europark, også kjent som Apcoa, og leier ut plassene nærmest helsehuset. Se beskrivelse av plassene på: <https://www.apcoa.no/finn-parkering/oslo/mailundveien-23/>
- Mailundveien 21: På samme område som over, men de innerste parkeringsplassene drives av Boligbygg. Kontaktinfo kan leses på: <http://www.boligbygg.oslo.kommune.no/eiendom/parkeringsplasser/>

Dyrehold

Borettslagets husordensregler regulerer dyrehold. Generelt sett er hundehold tillatt uten søknad, men det er flere begrensninger for hundeholdet i forhold til naboer og fellesområder. Det er båndtvang på borettslagets eiendom og det er ikke tillatt å lufte hunder i bakgården. Det henvises til husordensreglene for flere detaljerte og utdypende regler for både hunder og øvrige dyr.

Nøkler/skilt

Nøkler til oppgangen bestilles ved å kontakte styret. Enkelte andre nøkler og skilt kan bestilles selv. Se Boligguiden på websidene våre for bestillingsdetaljer.

Vaskeri

Borettslaget har fire vaskerier med vaskemaskin, tørketrommel og tørkerom. Fellesvaskeriene ligger i Trondheimsveien 170 B og D og i Dynekilgata 19 B og D og skal brukes i henhold til gjeldende regler.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i If Skadeforsikring med polisenummer SP985864.1.4. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr og bygningsmessige innretninger i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS 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 borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

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

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

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

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

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

**Utleie av egen bolig (bruksoverlating)**

Andelseierne har begrenset mulighet for å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre. Generelt er utleie tidsbegrenset og krever samtykke fra styret. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS. Se utdypende regler i vedtektene eller på <https://www.trondhjemsveien170.no/p/utleie.html>.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Trondhjemsveien 170 Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia (tidl. Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Borettslaget har en kollektiv avtale med Telia som gir alle leilighetene kabel-tv og en minimums internettlinje på 2 megabit/ps. Kontakt Telia for å få utlevert en TV-box med opptaksmuligheter. Har du spørsmål så kontakt Telia kundetjeneste på telefon 924 05 050, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Fiberinternett

Lynet Internett har trukket fiberlinjer inn til borettslaget og har spredernetverk i hver oppgang. Det må også installeres et nettverksuttak i de leilighetene som ønsker å bruke Lynet, hvis tidligere eiere ikke har bestilt Lynet-abonnement selv. Installasjonen er gratis.

Lynet tilbyr våre beboere gunstigere priser enn standardprisene på Lynet.no, husk å oppgi adresse på bestillingssidene for å kunne sammenligne priser.

STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

- 2020-2021 Balkong- og fasadeprosjekt: Alle bruks- og brannbalkonger revet og fornyet. Etablering av nye bruksbalkonger. Nye balkongdører. Nye vinduer i alle balkongdøråpninger og tilhørende hjørne for hjørneleiligheter. Ny radiatorer der det kom ny balkongdøråpning. Alt beslag på tak. Nye takluker. Nye nedløpsrør. Nye varmekabler i takrenner og nedløpsrør. Maling av vinduer og inngangspartier. Fornytt murpussfelt mellom vinduer ut mot Dynekilgata. Utskifting av butikkvinduer og murpuss rundt butikken. Snudd sitteplasser i bakgården mot gressplenen.
- 2020 Byttet grunnvannspumpe, byttet til Wilo EMU KS 8ES, på fyrrommet i 170 A.
- 2020 Installert Dual XP magnetittfilter på begge fyrrom.
- 2020 Ny lysarmatur med bevegelsesensor på fyrrommene, vaskeriene med tørkerom og miljøhuset. Ny styring av utelysene med astrour på hovedtale i stedet for lyssensor ute.
- 2020 EI-kontroll av fellesanlegg og næringslokale med bl.a. termografering av hovedtavler/sikringsskap. Enklere kontroll av leilighetens sikringsskap. Leilighetene må selv følge opp forskriftsmessige avvik og anbefales en grundigere el-kontroll av eget anlegg. Alle avvik på fellesanlegg er rettet samt enkelte avvik tilknyttet brannsikkerhet for leilighetens sikringsskap.
- 2019 Fjernet oljekjeler og oljetank.
- 2019 Ny hovedinntakssikring i 170 A.
- 2019 Oppgradering av den store sirkelen rundt det innerste treet i bakgården. Sirkelen er redusert, sandkassen er fjernet og erstattet av et nytt anlegg med beplanting og elvegrus i sirkelbuer.
- 2019 Erstattet tørketromlene i 19 B, 19 D og 170 D.
- 2018 Ekstra ekspansjonstank til sentralvarmerommet i 19 D.
- 2016 Installert bergvarmeanlegg: Boret 12 energibrønner, varmepumper på to fyrrom, 11 nye vannberedere. Tørkeromsavfuktere på alle tørkerom. Innregulering av radiatoroppstikk.
- 2015 Ny elektrokjele.
- 2014 Varmekabler i takrenner og nedløpsrør på innsiden av gården.
- 2014 Nye røykvarslere og pulverapparat i alle leiligheter.
- 2013 Branntetting av gjennomføringer.
- 2013 Ny sykkelbås. Sikring av alle sykkelbåser.
- 2013 Erstattet de tre gjenværende eldre tørketromlene i 170 B, 19 B og 19 D.



- 2012 Erstattet alle gamle vaskemaskiner med nye. Totalt åtte nye vaskemaskiner. Gammel tørketrommel erstattet i 170 D.
- 2012 Ny hekk i Dynekilgata.
- 2012 Rens av alle takrenner.
- 2011 Varmekabler i takrenner og nedløpsrør ut mot Trondheimsveien. Nytt fundament til lyskastere og stålgjerde rundt urtehage.
- 2010 Oppussing av vaktmesterleilighet.
- 2010 Nye eikelister samt sliping og lakkering av dørterskler for alle ytterdører. Ny kjellerdør i 170 D.
- 2008 - 2009 Opparbeidet uterommet: Fortau og gangvei er asfaltert, nye trær og bærbusker, urtebed, automatisk vanningsanlegg, helt giftfritt miljø, partyplass med grillplass, motorsykkelparkering, sykkelparkering og belysning.
- 2007 Startet arbeidet med fuktsikring av gården og drenering av utearealene. Sparetiltak gjennomført i fyrrommet.
- 2006 Ny oljetank. Opprustet kjeller inkl. brannsikring, vaskeriene og grunnmur.
- 2005 Callinganlegg med videotelefoner.
- 2004 Nye vaskerilåser. Nytt brannvernutstyr. Alle vinduene malt utvendig. Fasaderens hele gården.
- 2003 Nytt låssystem med internasjonal patent.
- 2002 Oppussing av oppganger.
- 2001 Nye inngangsdører til alle leilighetene. Nye dører inn til alle kjellere og loft.
- 1998 Opprusting av kabelanlegg med returforsterker.
- 1998 Miljøhus.
- 1994 - 1996 Nye tak på resten av gården. Nye vaskemaskiner. Rehabilitering av alle bad. (Skiftet alle sluk, vann- og avløpsrør til bad. Nytt gulv på badet med helsveiset membran, varmekabler, påstøp og fliser). Nytt røropplegg på rest kjøkken. Ny låsbar port mot Jørgen Løvlands gate. Ny varmekulvert for overføring av sentralvarme fra Trondheimsveien til Dynekilgata.
- 1993 Nytt tak - Trondheimsvn. 170C. Utskifting av røropplegg nesten alle kjøkken
- 1993 - 1994 Utskifting av oljefyr, installert elektrokjele.



1991 Utskifting av vinduer.

1990 - 1991 Opprusting av TV-anlegget (nye kabler).

1989 Omtrukket el-anlegget i alle leiligheter, gårdsanlegget og vaskeriet.

1987 Nye utgangsdører med porttelefon.

VEDLIKEHOLDSPLAN

Oversikten nedenfor er ment å gi andelseierne innsikt i de største utfordringene som borettslaget kommer til å møte de kommende årene. Styret har gjort en grov inndeling av tiltakene. Noen av tiltakene kan være så store at de bør utredes grundig av styret før de behandles på generalforsamling, mens mange andre tiltak kan gjøres fortløpende av styret.

Med en bygning fra 1936 er det stadig behov for vedlikehold. Planlegging av vedlikehold er en av styrets viktigste oppgaver. Styret legger vekt på å prioriterer tiltakene opp mot forvaltningsmessige sunne prinsipper, som å vurdere driftskostnader, risiko for skader, ivaretagelse av bomiljøet og forvaltning av bygningsmassen på en slik mot at totalkostnadene blir minst mulig.

Pågående tiltak

- Balkong- og fasadeprosjektet fullføres i løpet av våren 2021 med full fornying av alle brann- og bruksbalkonger. Vinduer i balkongdøråpningen og enkelte andre steder der forholdene tilsa det, ble skiftet ut. Samt nye radiatorer der det ikke var bruksbalkong fra før.

Prioriterte større vedlikeholdsprosjekter

- Oppgradering av sikringer og nye el-tiltak på fellesanlegg.

Faste planlagte tiltak

- 2024: Utskiftning av røykvarslere med 10-årsgaranti, installert i slutten av januar 2014.
- 2024: 5-års kontroll av brannslukkere. Installert i mai 2014, kontrollert i mai 2019.

Kritisk vedlikehold neste 2-5 år.

Tiltakene nevnt her er ikke i prioritert rekkefølge, men styret ser behov for å gjøre de i årene fremover.

- Lås/nøkkelsystem: Det er mye service på dagens slitte låser og nye nøkler koster veldig mye. Nøkkelsystemet er fra 2003 og en oppgradering kan også gi beboerne mange nye muligheter som bruk av brikker, midlertidige koder etc.
- Porttelefon: Anlegget har fungert for det meste veldig bra siden 2005, da det var toppmoderne med video. Systemet er imidlertid nå blitt gammelt og servicedeler er vanskelig å få tak på. Det er naturlig å vurdere utskiftning sammen med nøkkelsystemet.
- Vaskeriene: Husholdningsmaskinene kom i hovedsak rundt 2012 og 2013. Det er på tide på skifte de ut. Maskinene har passet bra med kapasitetsbehovet, men hatt litt mer service enn forventet pga hardhendt bruk. Det gir styret mye oppfølging og beboere må vente på service i underkant av et par uker når det er problemer. Industrimaskiner må vurderes.
- Trapp på fyrrømmet: Trappen er smal, veldig bratt, og bredden på trappetrinnene er for smale og ellers i dårlig stand. Må byttes ut av HMS-hensyn.

Behov for vedlikehold

Her kommer saker hvor vi ser at det er et behov for vedlikehold, men som ikke er like presserende å få gjennomført som annet vedlikehold.

- Oppgangene: Oppussing av oppgangene har det kommet enkelte forslag om til styret, og styret har lenge sett behovet for det selv. Oppgangene ble pusset opp i 2002. De fremstår i dag som slitte og famlete. Det er behov for å male/sparkle veggene i lyse farger og bytte ut gulvet. Lysarmaturene i oppganger, kjeller og loft er også klar for utskifting og bør byttes ut med sensorstyrte LED lys.

Sikringsskap, postkasser, gulv kjeller og renovering av vaskeriene kan også passe å ta sammen med oppgangene.

- Vinduer: Under balkong- og fasadeprosjektet i 2021 ble vinduene malt. I tillegg måtte vinduer fjernes der det kom en ny balkongdøråpning. Alle vinduer i balkongdøråpningene ble derfor byttet ut, samt enkelte andre vinduer i hovedsak pga råteskader. Prosjektet viste at tilstanden var dårligere enn forventet og gjenværende vinduer bør vurderes å bli skiftet ut i stedet for å bli malt på nytt om 3-5 år.

Under tilsyn

- Rør i kjelleren: Vannrør til leilighetene ble skiftet ut i 1993/94, men vannrørene i kjelleren er sannsynligvis fra byggeåret og ser ut til å være i en svak tilstand. Kondensering på flere steder bidrar til svekkelsene. Kan være modent for utskifting, og vil bli vurdert etter hvert som tilstanden endrer seg.
- Radiatoranlegget: Radiatorene og radiatorrørene er sannsynligvis fra byggeåret, men ser ut til å være i god tilstand. Ingen tiltak er planlagt, utover at andelseierne må jevnlig kontrollere radiatorventilene og skifte ut disse etter behov. Ca. 48 radiatorer ble skiftet ut under balkongprosjektet i 2021.

Ikke prioritert

- Bad: Borettslaget rehabiliterte alle bad i 1994/1995. Dette inkluderte også soil-rørene, som har veldig lang levetid. Fra borettslaget sin side er det ikke aktuelt nå å gjøre noe med badene før soilrørene eventuelt må rehabiliteres. I mellomtiden kan andelseierne fint rehabilitere badene flere ganger selv. Se borettslagets infosider om oppussing av bad for mer info.

Styret
Brl. Trondhjemsveien 170
Mars 2021



FORDELING AV FELLESKOSTNADER

Felleskostnadene er den summen som andelseierne betaler hver måned til borettslaget og brukes til å dekke borettslagets utgifter. Felleskostnadene er fordelt på de ulike leilighetene etter fordelingsnøkkelen som ble fastsatt når borettslaget ble dannet.

Tabellen nedenfor viser fordelingen av felleskostnadene for alle leilighetene, per 1. januar 2021

Leil.	Felleskost.	Leil.	Felleskost.	Leil.	Felleskost.	Leil.	Felleskost.
101	4620	209	4259	314	4656	419	5427
102	4449	210	3980	315	5427	420	3720
103	4449	211	5073	316	4648	501	4656
104	4449	212	4951	317	5427	502	4620
105	4449	213	3517	318	4648	503	4620
106	4449	214	4656	319	5427	504	4620
107	4449	215	5427	320	3720	505	4620
108	4449	216	4648	401	4656	506	4620
112	4735	217	5427	402	4620	507	4620
113	3373	218	4648	403	4620	508	4620
114	4552	219	5427	404	4620	509	4363
115	5219	220	3720	405	4620	510	4136
116	4648	301	4656	406	4620	511	5161
117	4656	302	4620	407	4620	512	4951
118	4537	303	4620	408	4620	513	3517
119	4591	304	4620	409	4363	514	4656
120	3517	305	4620	410	4136	515	5427
201	4656	306	4620	411	5161	516	4648
202	4620	307	4620	412	4951	517	5427
203	4620	308	4620	413	3517	518	4648
204	4620	309	4363	414	4656	519	5427
205	4620	310	4136	415	5427	520	3720
206	4620	311	5161	416	4648		
207	4620	312	4951	417	5427		
208	4620	313	3517	418	4648		

Sum felleskostnader for alle leiligheter per måned: kr 447 551

Fordelingsnøkkelen, andel av felleskostnadene, for den enkelte leilighet fremkommer ved å ta felleskostnaden for leiligheten og dele på summen for alle leilighetene.

Felleskostnadene varierer i hovedsak etter antall rom og størrelse på leilighetene, f.eks. har 3-roms leilighetene høyere felleskostnader enn 2-roms leilighetene, og 2-roms leilighetene har høyere felleskostnader enn 1-roms leilighetene.



Sak 4

Fastsettelse av honorarer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000 i samsvar med budsjettet for 2021.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 220 000.



Sak 5

Balkongkomité honorar

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Styret foreslår at honorar til balkongkomiteen settes til kr 90 000.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter foreslått honorar til balkongkomiteen



Sak 6

Vedtektsendring - Antall varamedlemmer i styret

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Et godt drevet borettslag trenger et aktivt styre. Dessverre er det av og til vanskelig å rekruttere nok personer til styret og de siste årene har mange i styret trukket seg bl.a. pga flytting og for mye å gjøre.

For styresammensetningen er det viktigere å ha aktive styremedlemmer enn varamedlemmer. Etter vedtektene i dag må styret ha minst to varamedlemmer, og inntil fire varamedlemmer. Dette forslås å endres til inntil fire varamedlemmer, slik at det opp til generalforsamlingen å selv avgjøre om det skal velges flere varamedlemmer utover de nødvendige styremedlemmene. Basert på erfaringene til de siste års valgkomiteer tror vi det også vil gjøre det enklere å sette sammen et nytt styre.

Det ellers interessant at i borettslagsloven stilles det ingen krav om antall varamedlemmer.

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Forslag:

Vedtektens § 8-1, 1. ledd som lyder:

§8.1 (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med fra 2 til 4 varamedlemmer.

endres til:

§8.1 (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer. I tillegg kan det velges inntil 4 varamedlemmer.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter forslaget til vedtektsendringen



Sak 7

Vedtektsendring - Innskrenkinger for juridiske personer

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Etter borettslagsloven har juridiske personer som stat, fylkeskommune, kommune og andre stiftelser eller selskaper tilknyttet de offentlige myndighetene mulighet for å eie inntil 10 % av andelene i borettslaget. Dette fremgår av borettslagsloven § 4-2 og er tatt inn i vedtektene § 2-1, 3. ledd.

Vedtektene våre går imidlertid lengre enn det som er nødvendig etter borettslagsloven, fordi i vedtektene § 2-1, 4. ledd står det:

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

Denne regelen åpner opp for at de offentlige myndighetene kan eie i tillegg, altså ytterligere 20 % av andelene, totalt 30 % av andelene.

Borettslagsloven § 4-3 utvider også listen over juridiske personer med "stat, fylkeskommune, kommune, bustadbyggjelag, institusjon eller samanslutning med samfunnsnyttig føremål og dessutan arbeidsgivar".

En av grunntanken bak et borettslaget er at det er de som bor her har en egen interesse i å ta vare på bygningen og bomiljøet når de også er andelseiere. Det bør derfor være i andelseierens egen interesse å begrense eierskapet til juridiske personer, særlig "arbeidsgiver" – som i praksis kan åpne opp for hvilket som helst selskap.

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer. I tillegg krever vedtektene § 11.1, 2. ledd at OBOS må gi samtykke i endringer som berøre vilkårene for hvem som kan være andelseiere i borettslaget.

Forslag:

Følgende avsnitt i vedtektene fjernes:

§2-1 (4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter forslaget til vedtektsendringen



Sak 8

Vedtektsendring - Kortvarig bruksoverlating

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Fra 1. januar 2020 ble det innført en endring i borettslagsloven som gir andelseier rett til å leie ut leiligheten i inntil 30 dager uten at man trenger å søke styret om det. Dette er en tilpasning i borettslagsloven for å legge til rette for utleie via f.eks. AirBnB.

Borettslagets vedtekter bør tilpasses tilsvarende. Siden borettslagsloven er endret er borettslaget uansett nødt til å følge denne regelen. Siden reglene for overlating av bruk i stor grad er gjengitt i vedtektene bør 30 dagers-reglene også gjengis der.

Borettslagsloven fikk tilføyd setningen: "I tillegg kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året."

Dette er tatt inn i borettslagsloven §5-4 som nå lyder:

Ein andelseigar som sjølv bur i bustaden, kan overlata bruken av delar av bustaden til andre. I tillegg kan andelseigaren overlata bruken av heile bustaden til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Tilsvarende setning kan legges til i vedtektene.

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Forslag:

Vedtektens §4-2, 3. ledd som lyder:

§4-2 (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlata bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

endres til:

§4-2 (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlata bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlata bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter forslaget til vedtektsendringen

Sak 9

Vedtektsendring - Orientering ved kortvarig bruksoverlating

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: To tredjedels (67%)

Styret viser til sak 8 om å tilpasse vedtektene til borettslagsloven vedrørende kortvarig bruksoverlating. Vanligvis ved søknad om bruksoverlating er det en søknadsplikt til styret (det gjelder ikke når andelseier selv bor i leiligheten).

Styret foreslår at retten til kortvarig bruksoverlating følges av en plikt til å orientere styret om slik utleie og at dette vedtektsfestes. Det er to hovedgrunner til dette:

Styret har et behov for å vite hvem som bor i leilighetene og som kan varsles eller kontaktes for eksempel ved hendelser som vannlekkasjer, innbrudd, brann eller andre forhold som berører fellesskapet. Når det i dag skjer utleie hvor andelseieren bor selv i leiligheten vil andelseieren normalt være tilgjengelig for styret skulle noe skje. Men ved utleie etter «AirBnB-paragrafen» vil det ikke være en kjent kontakt i leiligheten.

Ved ordinær utleie, når andelseieren ikke skal bo i leiligheten selv, får styret opplyst om hvem som skal bo der og hvor lenge. Dette bruker styret bl.a. annet for å kontrollere at nye leieforhold er innenfor gjelden rammer, som begrenser utleien.

For å sikre at kortvarig bruksoverlating ikke går ut over de tillatte 30 døgnene i løpet av året forslått i sak 8, bør utleier ha en plikt til orientere styret om de kortvarige leieforholdene. Dette vil være med å sikre etterlevelse av reglene for kortvarig bruksoverlating og vil redusere risikoen for eventuelle overskridelser med økt fare for større uro i borettslaget, manglende kunnskap til husordensregler og klager fra øvrige beboere.

Orienteringen kan foregå enkelt og kostnadsfritt via f.eks. epost til styret og vil ikke være et hindre for kortvarig bruksoverlating innenfor de 30 døgnene.

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

Forslag:

Vedtektene utvides med setningen "Styret skal bli orientert i forkant ved overlating av bruken av hele boligen med angivelse av hvem som leier og for hvilken periode."

Konkret medfører forslaget at vedtektens §4-2, 3. ledd som etter sak 8 vil lyde:

§4-2 (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

endres til:

§4-2 (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i



opptil 30 døgn i løpet av året. Styret skal bli orientert i forkant ved overlating av bruken av hele boligen med angivelse av hvem som leier og for hvilken periode.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter forslaget til vedtektsendringen



Sak 10

Valg av delegert til OBOS generalforsamling

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Som delegert foreslås Jørgen Andersen

Som vara foreslås Ida Småge Breidablikk

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter foreslått valg av delegert og vara til OBOS generalforsamling



Sak 11

Valg av valgkomité

Forslag fremmet av: Styret

Krav til flertall: Alminnelig (50%)

Som valgkomite for 1 år foreslås Ida Småge Breidablikk

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen støtter valg av foreslått valgkomité



Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 4 Styremedlem Velges for 1 år

Guro Larsen

Grunnen til at jeg vil være med i styret er at jeg ønsker å bidra til fellesskapet i borettslaget og at jeg i tillegg ønsker å lære mer om hva som skal til for å drive et borettslag. Er i tillegg en bonus å få være med i diskusjoner om endringer/forbedringer som skal gjøres.

Ida Småge Breidablikk

Jeg vil bidra til driften av borettslaget, og synes det er fint å få innblikk i hvordan dette fungerer.

Lillian Tørlen

Mulighet til å påvirke og bidra inn i fellesskapet.

Snorre Magnus Lindholm-Thrana

Mulighet til å bidra med ideer og tanker for utvikling og velbehag i borettslaget. Ønsker å lære mer om drift av borettslag, og ønsker å opprettholde, ivareta og utvikle det allerede gode borettslaget vi har.

Valg av 3 Varamedlem Velges for 1 år

Hannah Snilsberg Søfting

Jeg ønsker å lære mer om hvordan et borettslag styres og hva slags valg som må tas, samtidig som å ta ulike valg for å bidra til et velfungerende borettslag.

Ingebjørg Elise Aas

Har bodd i borettslaget i snart fem år og trives veldig. Jeg har lyst til å være med å bidra til at borettslaget forsetter å være så bra drevet som nå så det fortsetter å være et bra sted å bo. Er spesielt glad i bakgården vår og har lyst til å engasjere meg mer for å bidra til god trivsel for alle der ute.

Samuel Andualem Negussie Skretteberg

Jeg ønsker å bli en del av styret fordi jeg tror det er en god mulighet til å få innsyn og forståelse for alt et styret gjør. Jeg ønsker også å kunne aktivt ta del og lære mer om oppgavene og prosessene styret må igjennom. Jeg håper også å være med å utgjøre en forskjell.

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf
2. Styrekandidater 2021.pdf



**0007 Trondhjemsveien 170 Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Som leder fortsetter:

Navn: Jørgen Andersen

Adresse: Trondheimsveien 170 E

E-postadresse: styret@trondhjemsveien170.no

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Lillian Tørlen

Adresse: Trondheimsveien 170 B

E-postadresse: lillian@lilliantorlen.no

Navn: Snorre Lindholm-Thrana

Adresse: Dynekilgata 19C

E-postadresse: lindholm-thrana@hotmail.com

Navn: Guro Larssen

Adresse: Trondheimsveien 170 D

E-postadresse: gurolarssen@gmail.com

Navn: Ida Småge Breidablikk

Adresse: Dynekilgata 19C

E-postadresse: ida_smaage@hotmail.com

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: Hannah Snilsberg Søfting

Adresse: Trondheimsveien 170 B

E-postadresse: hannahss@gmail.com

2. Navn: Samuel Skretteberg

Adresse: Dynekilgata 19C

E-postadresse: samuel1996skrett@gmail.com

3. Navn: Ingebjørg Aas

Adresse: Trondhjemsveien 170 A

E-postadresse: ingebjorgeliseaas@gmail.com

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Jørgen Andersen

Adresse: Trondheimsveien 170E

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Ida Småge Breidablikk

Adresse: Dynekilgata 19C

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Ida Småge Breidablikk

Adresse: Dynekilgata 19C

E-postadresse: ida_smaage@hotmail.com

Dato: 3. mars 2020

I valgkomiteen for Trondhjemsveien 170 Borettslag

Ida Småge Breidablikk



Styrekandidater til valg i 2021

Navn: Snorre Magnus Lindholm-Thrana

Stiller til valg som: Styremedlem for 2 år

Oppgang: 19C

Utdanning og/eller jobb:

- Tidligere fullført utdanning: Årsenhet i pedagogikk. Enkeltemner i konflikthåndtering og arbeidsrett.
- Pågående utdanning: Sommelier
- Tidligere jobbet som blant annet: Koreograf og scenograf. Hjelpesykepleier.
- Nåværende stilling: Shiftleder på italiensk restaurant

Evt relevant bakgrunn for styreverv: God erfaring fra leder- og ansvarsstillinger

Hvorfor ønsker du å være med i styret? Mulighet til å bidra med ideer og tanker for utvikling og velbehag i borettslaget. Ønsker å lære mer om drift av borettslag, og ønsker å opprettholde, ivareta og utvikle det allerede gode borettslaget vi har.

Navn: Guro Larssen

Stiller til valg som: Styremedlem for 2 år

Oppgang: 170D

Utdanning og/eller jobb: Har dobbel master: en sivilingeniørgrad og en master innen Management. Jobber som team lead og IT-konsulent i softwareselskapet Genus.

Evt relevant bakgrunn for styreverv: Har erfaring fra frivillige verv fra før, blant annet som nestleder i linjeforeningen på NTNU og arrangementsansvarlig i ANSA Brighton. Har også god erfaring med å følge opp saker, og å ta beslutninger via jobben som IT-konsulent.

Hvorfor ønsker du å være med i styret? Grunnen til at jeg vil være med i styret er at jeg ønsker å bidra til fellesskapet i borettslaget og at jeg i tillegg ønsker å lære mer om hva som skal til for å drive et borettslag. Er i tillegg en bonus å få være med i diskusjoner om endringer/forbedringer som skal gjøres.

Navn: Lillian Tørle

Stiller til valg som: Styremedlem for 2 år

Oppgang: 170B

Utdanning og/eller jobb: Jobber som kunsthåndverker/kunstner og faglærer i Interiør og eksponeringsdesign

Hvorfor ønsker du å være med i styret? Mulighet til å påvirke og bidra inn i fellesskapet.



Navn: Ida Småge Breidablikk

Stiller til valg som: Styremedlem for 2 år

Oppgang: 19C

Utdanning og/eller jobb: Jobber som jurist i Datatilsynet

Hvorfor ønsker du å være med i styret? Jeg vil bidra til driften av borettslaget, og synes det er fint å få innblikk i hvordan dette fungerer.

Navn: Ingebjørg Elise Aas

Stiller til valg som: Varamedlem for 1 år

Oppgang: 170A

Utdanning og/eller jobb: Jeg er utdannet i flerkamera-regi ved Høgskolen på Lillehammer. Jobber frilans med tv-produksjon som regi og script. Har de siste årene jobbet mye i NRK nyhetene og sporten, noe som gjør at jeg jobber både tidlig og sent på dagen.

Hvorfor ønsker du å være med i styret? Har bodd i borettslaget i snart fem år og trives veldig. Jeg har lyst til å være med å bidra til at borettslaget forsetter å være så bra drevet som nå så det fortsetter å være et bra sted å bo. Er spesielt glad i bakgården vår og har lyst til å engasjere meg mer for å bidra til god trivsel for alle der ute.

Navn: Samuel Andualem Negussie Skretteberg

Stiller til valg som: Varamedlem for 1 år

Oppgang: 19C

Utdanning og/eller jobb:

- Utdanning: Bachelor i Psykologi, studerer master i Psykisk Helsearbeid.
- Jobb: Miljøterapeut på barnevernsinstitusjon

Evt relevant bakgrunn for styreverv: Ingen tidligere erfaring med styreverv, men ledererfaring fra tidligere.

Hvorfor ønsker du å være med i styret? Jeg ønsker å bli en del av styret fordi jeg tror det er en god mulighet til å få innsyn og forståelse for alt et styret gjør. Jeg ønsker også å kunne aktivt ta del og lære mer om oppgavene og prosessene styret må igjennom. Jeg håper også å være med å utgjøre en forskjell



Navn: Hannah Snilsberg Søfting

Stiller til valg som: Varamedlem for 1 år

Oppgang: 170B

Utdanning og/eller jobb: Jobber i Sweco som rådgivende ingeniør innenfor vei.

Hvorfor ønsker du å være med i styret? Jeg ønsker å lære mer om hvordan et borettslag styres og hva slags valg som må tas, samtidig som å ta ulike valg for å bidra til et velfungerende borettslag.



Generell informasjon



Styrets oppgaver

Det årlige årsmøtet velger styreleder, styremedlemmer og eventuelt varamedlemmer.

Kun myndige personer kan være styremedlemmer.

Styrets oppgaver er å;

- Representere selskapet utad og lede selskapet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet
- Treffe vedtak i alle saker, med mindre beslutningsmyndigheten ved lov eller vedtekter er flyttet til årsmøtet
- Godkjenne fakturaer til betaling
- Vedta budsjett og sørge for forsvarlig drift
- Foreta nødvendige regulering av felleskostnader
- Treffe beslutning om bruk av midler til vedlikehold, bomiljøtiltak og andre driftsoppgaver
- Forvalte og vedlikeholde selskapets fellesarealer og bygningsmasse
- Inngå driftsavtaler
- Godkjenne nye eiere og eventuelt behandle søknader om bruksoverlating/utleie
- Påse at vedtekter og husordensregler overholdes
- Behandle klagesaker
- Ivareta henvendelser fra beboere
- Sørge for at styremøter avholdes så ofte som nødvendig, og at det føres protokoll fra styremøtene
- Ivareta selskapets HMS-ansvar og brannsikkerhet

Oversikten gjelder ordinære borettslag og eierseksjonssameier. Bestemmelser i det enkelte selskaps vedtekter kan avvike fra oversikten.



Forretningsførers oppgaver

OBOS er i henhold til kontrakt selskapets forretningsfører. De viktigste oppgavene er:

Innkrevning av felleskostnader

- Effektiv innkreving og kontroll av innbetalinger, oppfølging og inkasso

Regnskap og økonomistyring

- Løpende regnskapsførsel og utarbeide årsregnskap
- Oversende nødvendige oppgaver til myndighetene
- Utarbeide forslag til likviditetsbudsjett og økonomiske rapporter

Eierskifter og leilighetsopplysninger

- Registrere eierskifte av leiligheter, parkeringsplasser og lignende
- Oppgi leilighetsopplysninger til meglere, banker, takstmenn etc.
- Ivareta eventuell forkjøpsrett

Forvaltning og andre rådgivningstjenester

- Bistand til styret i forbindelse med generalforsamling/årsmøte
- Oppfølging av vedtak i styremøter/generalforsamling/årsmøte
- Rådgivning innen regnskap, økonomi, jus, forsikring, lån og sparing, teknisk forvaltning og drift



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 02333
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.