



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 827 234 362
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VERKSTEDGÅRDEN 1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

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: 19.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 19.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 827234362

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 | | 1 382 553 | 1 421 679 |
| Sum inntekter | | 1 382 553 | 1 421 679 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 89 226 | 52 486 |
| Annen driftskostnad | | 1 224 458 | 1 221 471 |
| Sum kostnader | | 1 313 684 | 1 273 957 |
| Driftsresultat | | 68 869 | 147 722 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 17 414 | 13 520 |
| Sum finansinntekter | | 17 414 | 13 520 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 17 414 | 13 520 |
| Resultat før skattekostnad | | 86 283 | 161 241 |
| Årsresultat | | 86 283 | 161 241 |
| Totalresultat | | 86 283 | 161 241 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 86 283 | 161 241 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 86 283 | 161 241 |



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 | | 7 166 | 2 255 |
| Andre fordringer | | 118 775 | 118 276 |
| Sum fordringer | | 125 941 | 120 531 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 069 857 | 982 512 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 069 857 | 982 512 |
| Sum omløpsmidler | | 1 195 798 | 1 103 043 |
| SUM EIENDELER | | 1 195 798 | 1 103 043 |

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 | | | |
| Annen egenkapital | | 1 137 853 | 1 051 570 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 137 853 | 1 051 570 |
| Sum egenkapital | | 1 137 853 | 1 051 570 |
| Gjeld | | | |
| Langsiktig gjeld | | | |
| Sum avsetninger for forpliktelser | | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | | |
| Leverandørgjeld | | 32 464 | 22 108 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 25 481 | 29 365 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 57 945 | 51 473 |
| Sum gjeld | | 57 945 | 51 473 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 195 798 | 1 103 043 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 470583

Enheten

Organisasjonsnummer: 827 234 362
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET VERKSTEDGÅRDEN 1
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

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: 19.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 18.06.2025



Organisasjonsnr: 827 234 362
SAMEIET VERKSTEDGÅRDEN 1

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 1 382 553 | 1 421 679 |
| Sum inntekter | | 1 382 553 | 1 421 679 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 89 226 | 52 486 |
| Annen driftskostnad | | 1 224 458 | 1 221 471 |
| Sum kostnader | | 1 313 684 | 1 273 957 |
| Driftsresultat | | 68 869 | 147 722 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 17 414 | 13 520 |
| Sum finansinntekter | | 17 414 | 13 520 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 17 414 | 13 520 |
| Resultat før skattekostnad | | 86 283 | 161 241 |
| Årsresultat | | 86 283 | 161 241 |
| Totalresultat | | 86 283 | 161 241 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 86 283 | 161 241 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 86 283 | 161 241 |



Organisasjonsnr: 827 234 362
SAMEIET VERKSTEDGÅRDEN 1

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 | | 7 166 | 2 255 |
| Andre fordringer | | 118 775 | 118 276 |
| Sum fordringer | | 125 941 | 120 531 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 069 857 | 982 512 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 069 857 | 982 512 |
| Sum omløpsmidler | | 1 195 798 | 1 103 043 |
| SUM EIENDELER | | 1 195 798 | 1 103 043 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 1 137 853 | 1 051 570 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 137 853 | 1 051 570 |



| | | |
|-------------------------------------|-----------|-----------|
| Sum egenkapital | 1 137 853 | 1 051 570 |
| Gjeld | | |
| Langsiktig gjeld | | |
| Sum avsetninger for forpliktelse | 0 | 0 |
| Annen langsiktig gjeld | | |
| Sum annen langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| Sum langsiktig gjeld | 0 | 0 |
| Kortsiktig gjeld | | |
| Leverandørgjeld | 32 464 | 22 108 |
| Annen kortsiktig gjeld | 25 481 | 29 365 |
| Sum kortsiktig gjeld | 57 945 | 51 473 |
| Sum gjeld | 57 945 | 51 473 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 1 195 798 | 1 103 043 |



Organisasjonsnr: 827 234 362
SAMEIET VERKSTEDGÅRDEN 1

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

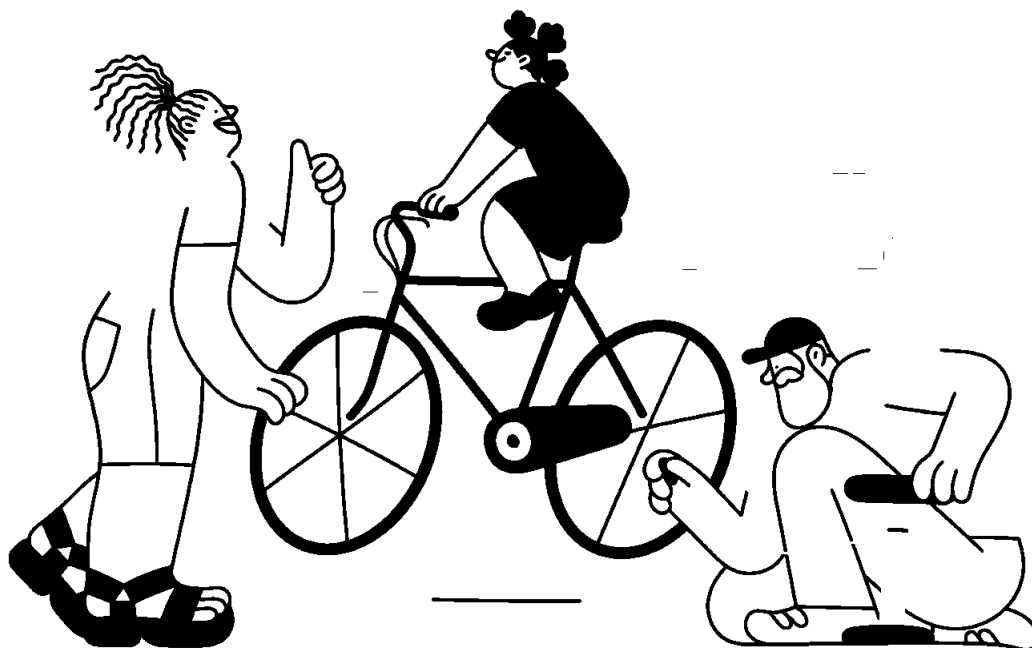
Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 8217

SAMEIET VERKSTEDGÅRDEN 1



Velkommen til årsmøte i SAMEIET VERKSTEDGÅRDEN 1

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. mai kl. 09:00 og lukker 22. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/8217>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET VERKSTEDGÅRDEN 1



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Linda Evensen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anne Cathrine Hernæs og Tor Erik Taftø Svorkås er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 18



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 8217 Sameiet Verkstedgården 1 revisjonsberetning.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 78 200,-

Styrets innstilling

Styrehonoraret foreslås å beholdes på samme nivå som vedtatt av årsmøtet i 2024. Dette tilsvarer 1.700 kr per enhet og en timelønn på 156,4 kr for estimert 500 timer i ett år for styret totalt.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 78 200,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Linda Evensen

Har vært styreleder siste året og styremedlem året før

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Daniel Alejandro Karlsen

Har vært varamedlem og aktiv del av styret siste år



Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Thomas Iversen Solstad**

Har vært styremedlem siste 2 år



Styrets årsrapport

1. Innledning

Denne årsrapporten gir en oversikt over styrets arbeid og aktiviteter i 2024. Styret har blant annet brukt en del tid på kommunikasjon med leverandører, sikre bygningen og opprettholde god kommunikasjon med beboerne. Rapporten dekker hovedpunktene som styrets arbeid, økonomisk oversikt og fremtidsplaner.

2. Styrets arbeid

2.1 Administrasjon

Styret har avholdt 11 styremøter i 2024. I løpet av disse møtene har vi diskutert og besluttet viktige tiltak for å forbedre sameiet.

2.2 Kommunikasjon

Styrets formelle kommunikasjonskanal med beboerne er Vibbo. Der har vi i 2024 publisert rundt 40 nyhetssaker og mottatt og besvart i underkant av 60 henvendelser fra beboere. I tillegg har styret en egen e-postadresse som benyttes i kommunikasjon med blant annet OBOS og leverandører. Det er også en del beboere som tar direkte kontakt på e-post.

Sameiet Verkstedgården 3 har kontaktet Sameiet Verkstedgården 2, Sameiet Tårn 12 og oss om innhenting av felles tilbud på utvendig renhold og vindusvask, samt hva vi kan gjøre med utfordringer med renovasjon. Styret har vurdert å ikke gå videre med et felles tilbud i denne omgang, men er positiv til økt samarbeid og kommunikasjon med de andre sameiene i området.

2.3 Vedlikeholdsarbeid

Styret har fulgt opp flere avvik etter ulike kontroller, inkludert sprinkler- og brannsikringssystemer. Avvik har vært fulgt opp med utbygger i form av reklamasjoner. Ellers har det vært oppfølging av årlige vedlikeholdsavtaler på blant annet heis, ventilasjonsanlegg, etc. Det har ikke vært behov for større vedlikeholdsarbeid i 2024.

Vi nærmer oss utløp av garantien for nybygg, og må derfor regne med økte kostnader til vedlikehold og reparasjoner i tiden framover. Styret har startet arbeidet med en vedlikeholdsplan for å sikre jevnlig vedlikehold av bygningsmassen. Dette vil bidra til å unngå at bygningsmassen forfaller raskere enn nødvendig, som vil medføre større kostnader til vedlikehold. FDV-dokumentasjonen (forvaltning, drift og vedlikehold) mottatt fra Nordr er ustrukturert og pr nå umulig å manøvrere seg i. Styret har derfor begynt å rydde opp og sortere dokumentasjonen for å få bedre oversikt over hva som kreves av jevnlig vedlikehold av de ulike bygningsdelene. Dette forventes fullført i løpet av 2025.

2.4 Leverandører og tjenestetilbud

Styret har innhentet nye tilbud på forsikring og TV/internett, men har ikke fått til bedre tilbud fra andre leverandører. Vi har imidlertid framforhandlet noen flere poeng hos Telia som beboerne kan benytte til å øke internetthastighet eller velge flere TV-kanaler/strømmetjenester.

Vi har også utvidet renholdsavtalen for første etasje og kjeller i vinterhalvåret, samt støvsuging av heisspor en gang i uka. Dette etter at vi opplevde gjentatte heisstanser på grunn av stein i heissporene forrige år. Dette medførte flere, kostbare uttrykninger fra Schindler, så det ble vurdert at det var billigere å få utvidet renholdet. Det har ikke vært nye heisstanser som følge av stein i heissporene etter dette.

Styret har vurdert tilbud på jevnlig rensing av sluk på taket. Vi har ved flere anledninger inspisert taket selv og vurdert det som unødvendig. Det ser ut til å være lite rask som samler seg rundt slukene.



2.5 Realsameiene

Vi eier to realsameier sammen med andre sameier i området. Dette er Sameiet Nye Lilleby parkeringskjeller 4, 5 og 6 og Sameiet Nye Lilleby fellesareal 2. Vi har en representant fra vårt styre inn i hvert av styrene til realsameiene.

Sameiet Verkstedgården 1 fikk i 2024 tilskudd fra Trondheim kommune for å forbedre sykkelparkeringen vår, særlig da det er utfordrende å få plass til større sykler i dagens parkeringsløsning. Vi landet på en løsning med å montere stativ for å kunne låse fast store sykler og lastesykler i parkeringskjelleren. Da kjelleren eies av parkeringssameiet, ble oppfølgingen av og kostnadene knyttet til dette overtatt av parkeringssameiet. Tilskuddet vi mottok ble også overført til parkeringsstyret.

Det vises for øvrig til årsrapportene til de respektive realsameiene for beskrivelse av arbeidet som er gjort der.

2.6 Spesielle uforutsette hendelser

Vi har hatt store utfordringer med avfallssugene våre og disse har ikke vært i drift i hele 2024. Vi har gjentatte ganger vært i kontakt med Trondheim renholdsverk (TRV) angående dette. De sliter med å finne og rette feilen, og vi opplever å få lite informasjon om status på arbeidet.

Det er satt ut containere i Ladebekken som alternativ. Det har vært mange tilfeller av at folk hensetter avfall utenfor containerne eller ikke dytter avfallsposene/pappen tilstrekkelig inn, slik at dette blir hengende utenfor. Dette medfører at fugler drar søppel utover i gaten og at TRV ikke tar med seg papp som stikker ut av containere. Styret har ved flere anledninger måttet plukke opp avfall rundt containerne og dyttet avfallsposer tilstrekkelig inn i containerne. TRV er kjent med utfordringen og prøver i første omgang med skilting av containerne.

Ventilasjonsanlegget har hatt nye stopp. Vi har tidligere bedt leverandøren om montering av router slik at de skal kunne fjernovervåke anlegget og observere når det stopper. Vi har til tross for gjentatte purringer, ikke fått tilbakemelding fra leverandør på dette. Vi har også flere ganger etterspurt muligheten for å montere kjøling av luften på anlegget, uten å få svar. Produsenten mener det er urealistisk å få til kjøling av luften på anlegget slik det er bygd.

Vi har hatt ett tilfelle av utløst brannalarm. Dette ble fanget på videoovervåkningen ved inngangsdøren. Antakelig var det en gjest som har utløst alarmen med vilje da vedkommende forlot bygget. Da det var vanskelig å identifisere vedkommende av videoen, så det besluttet å ikke politianmelde saken.

2.7 HMS-arbeid

Styret har avholdt brannøvelse, gjennomført HMS-runde og kontroll av fellesarealer.

Styret har vurdert sameiets behov for egenberedskap og har oppfordret beboere til å sikre en egenberedskap i forbindelse med informasjon sendt ut fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap. Vi har etablert et mindre beredskapslager for styret, med utstyr som vi vurderer at styret vil trenge for å kunne utøve sitt verv ved en ev. krise. NB! Dette vil ikke dekke den enkeltes eller beboernes behov for beredskapslager.

Etter at noen hadde tatt seg inn i blokka og forsøkt å bryte seg inn i bodarealene, ble det montert overvåkingskameraer ved begge inngangsdørene. Disse er koblet på samme system som overvåkningssystemet i garasjen, med aktiv overvåkning fra Relisec. Etter dette har vi ikke registrert noen innbruddsforsøk i blokka.

2.8 Faglige og sosiale aktiviteter

Nye styremedlemmer har fått opplæring i evakuering av heis. To styremedlemmer har deltatt på OBOSs høstseminar for boligselskaper.

Styret har hatt en styremiddag før jul, som bidro til å styrke samarbeidet og samholdet i styret.



3. Økonomisk oversikt

3.1 Sameiets økonomiske stilling

Regnskapet for 2024 viser et positivt resultat på 86283 NOK, som foreslås overført til opptjent egenkapital. Dette er noe lavere enn budsjettet for 2024, som var et overskudd på 114233 NOK. De største negative avvikene mellom budsjett og regnskap er kostnader sameie og andre driftskostnader. Avviket under andre driftskostnader skyldes i hovedsak kostnader til videoovervåkingen som er montert i kjeller og inngangsdører og noe høyere enn budsjettet på renhold. Til gjengjeld har vi brukt mindre penger enn budsjettet på øvrige poster under andre driftskostnader. Under kostnader sameie ligger det vi betaler til realsameiene Nye Lilleby fellesareal 2 og Nye Lilleby parkeringskjeller 4, 5 og 6. Vi har hatt noe lavere kostnader enn budsjettet på andre poster, som for eksempel konsultenthonorar, forsikringer, og kommunale avgifter. Sameiet har en positiv økonomisk stilling med 1137853 NOK i opptjent egenkapital.

Styret har jobbet med å utarbeide et realistisk og nøkternt budsjett for 2025. De fleste drift og vedlikeholdskostnadene våre har gått opp, som følge av generell høy prisvekst i samfunnet. Vi har budsjettet med noe overskudd for 2025, da styret vurderer at det er viktig å styrke egenkapitalen i årene framover. Vi har til nå spart mye penger på reparasjoner, da vi har hatt en lav terskel for å reklamere til utbygger ved feil. Når nybygggarantien går ut sommeren 2026, er det viktig at sameiet har midler til å dekke slike reparasjoner selv.

3.2 Felleskostnader

Styret besluttet å øke felleskostnadene ved årsskiftet, med 7 % i snitt for hele sameiet. Dette skyldes økt prisvekst og dermed økte drifts- og vedlikeholdskostnader og for at sameiet fortsatt skal kunne opparbeide ekstra egenkapital for å være forberedt etter garantien går ut.

4. Fremtidsplaner

Styret har mottatt tilbud om renhold fra et annet selskap og har i tillegg blitt kontaktet av et annet selskap, som ønsker å gi et tilbud. Dagens avtale med NRS løper til oktober 2025, så vi har ikke mulighet til å gå fra avtalen før da. Styret vil innhente nye tilbud i 2025. Prisene på eiendomsforsikring er også ventet å øke betydelig i 2025, så styret vil innhente tilbud fra flere forsikringsselskap, for å se om det er mulig å spare noen kostnader her.

Mange av avtalene på drift og vedlikehold er inngått med tre års varighet og opsjoner på forlengelse. Styret vil derfor gå gjennom dagens avtaler og innhente nye tilbud der mulig. Vi ønsker også å oppnå et økt samarbeid med øvrige sameier på Nye Lilleby, spesielt boligblokkene, da vi har mye fellesareal og dermed like behov.

Styret vil fortsette arbeidet med rydding og strukturering av FDV-dokumentasjon og opprettelse av en langsiktig vedlikeholdsplan.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET VERKSTEDGÅRDEN 1.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-30 09:34:54 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: PFLA-SYGI5-IV7V-KTV4-5PPAY-J1ZBM

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

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

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

10 av 18



SAMEIET VERKSTEDGÅRDEN 1
ORG.NR. 827 234 362, KUNDENR. 8217

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|-------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNETEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 1 367 724 | 1 411 644 | 1 404 852 | 1 502 000 |
| Andre inntekter | 3 | 14 829 | 10 035 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNETEKTER | | 1 382 553 | 1 421 679 | 1 404 852 | 1 502 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -11 026 | -6 486 | -6 486 | -11 000 |
| Styrehonorar | 5 | -78 200 | -46 000 | -50 000 | -78 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -9 516 | -10 614 | -8 500 | -9 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -74 380 | -70 735 | -75 700 | -79 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -1 495 | -31 808 | -10 000 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -176 217 | -187 595 | -174 000 | -191 000 |
| Forsikringer | | -77 885 | -68 457 | -83 000 | -95 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -3 211 | -3 360 | -7 700 | -9 000 |
| Kostnader sameie | | -316 775 | -339 733 | -339 733 | -316 500 |
| Energi/fyring | 10 | -43 759 | -38 653 | -40 000 | -40 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -300 794 | -308 179 | -320 000 | -333 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -220 427 | -162 337 | -175 500 | -227 400 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 313 684 | -1 273 957 | -1 290 619 | -1 398 900 |
| DRIFTSRESULTAT | | 68 869 | 147 722 | 114 233 | 103 100 |
| FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 17 414 | 13 520 | 0 | 0 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 17 414 | 13 520 | 0 | 0 |
| ÅRSRESULTAT | | 86 283 | 161 241 | 114 233 | 103 100 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 86 283 | 161 241 | | |



SAMEIET VERKSTEDGÅRDEN 1
ORG.NR. 827 234 362, KUNDENR. 8217

BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 7 166 | 2 255 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 119 257 | 118 276 |
| Andre kortsiktige fordringer | 13 | -483 | 0 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 683 477 | 609 610 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 386 380 | 372 902 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 195 798 | 1 103 043 |
| <hr/> | | | |
| SUM EIENDELER | | 1 195 798 | 1 103 043 |
| <hr/> | | | |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 1 137 853 | 1 051 570 |
| SUM EGENKAPITAL | | 1 137 853 | 1 051 570 |
| <hr/> | | | |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 25 481 | 29 330 |
| Leverandørgjeld | | 32 464 | 22 108 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 0 | 35 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 57 945 | 51 473 |
| <hr/> | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 1 195 798 | 1 103 043 |
| <hr/> | | | |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Trondheim, 28.04.2025
Styret i Sameiet Verkstedgården 1

Linda Evensen /s/

Grethe Selboe /s/

Thomas Solstad /s/

Ann Holding Jones /s/

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

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 762 874 |
| TV/Internett | 307 450 |
| Garasjeleie | 118 650 |
| parkeringsleie | 96 250 |
| Kontingent | 82 500 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 1 367 724 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Telia 2021-2023) | 14 829 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 14 829 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -11 026 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -11 026 |

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 2023/2024, og er på kr 78 200.

I tillegg har styret fått dekket Styremiddag for kr 8 140, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 516.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|---------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -1 495 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -1 495 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -431 |
| Drift/vedlikehold VVS | -34 448 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -42 894 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -63 343 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -35 102 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -176 217 |

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|---------------|
| Vann- og avløpsavgift | -3 211 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -3 211 |

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|----------------|
| Elektrisk energi | -19 239 |
| Fjernvarme | -24 520 |
| SUM ENERGI / FYRING | -43 759 |

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Vakthold | -52 815 |
| Renhold ved firmaer | -131 151 |
| Andre fremmede tjenester | -21 986 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -3 300 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -8 140 |
| Andre kontorkostnader | -54 |
| Bank- og kortgebyr | -2 830 |
| Velferdskostnader | -150 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -220 427 |



NOTE: 12

FINANSINNEKTER

Renter bank 17 286

Renter av for sent innbetalte felleskostnader 128

SUM FINANSINNEKTER 17 414

NOTE: 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer -483

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER -483



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 19.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 22.05.25

Selskapsnummer: 8217 Selskapsnavn: SAMEIET VERKSTEDGÅRDEN 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

| |
|---|
| <p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Linda Evensen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Anne Cathrine Hernæs og Tor Erik Taftø Svorkås er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |
| <p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p> |



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 78 200,-

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Linda Evensen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Daniel Alejandro Karlsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Thomas Iversen Solstad



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.