



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 737 032
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LILLEBY TRIANGEL SØR
Forretningsadresse: Stjørdalsvegen 3
7066 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: 28.04.2025

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, 22.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 929737032

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 | | 4 114 399 | 3 023 133 |
| Sum inntekter | | 4 114 399 | 3 023 133 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 251 020 | 264 712 |
| Annen driftskostnad | | 3 135 521 | 2 941 268 |
| Sum kostnader | | 3 386 541 | 3 205 980 |
| Driftsresultat | | 727 858 | -182 847 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 21 771 | 42 592 |
| Sum finansinntekter | | 21 771 | 42 592 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 21 771 | 42 592 |
| Resultat før skattekostnad | | 749 629 | -140 255 |
| Årsresultat | | 749 629 | -140 255 |
| Totalresultat | | 749 629 | -140 255 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 749 629 | -140 255 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 749 629 | -140 255 |



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 | | 9 632 | 49 562 |
| Andre fordringer | | 213 353 | 1 620 565 |
| Sum fordringer | | 222 985 | 1 670 127 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 964 719 | 939 197 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 964 719 | 939 197 |
| Sum omløpsmidler | | 2 187 704 | 2 609 324 |
| SUM EIENDELER | | 2 187 704 | 2 609 324 |

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 | | 1 890 930 | 1 141 301 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 890 930 | 1 141 301 |
| Sum egenkapital | | 1 890 930 | 1 141 301 |
| 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 | | 221 150 | 224 767 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 75 624 | 1 243 256 |
| Sum kortsiktig gjeld | | 296 774 | 1 468 023 |
| Sum gjeld | | 296 774 | 1 468 023 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 187 704 | 2 609 324 |



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 405501

Enheten

Organisasjonsnummer: 929 737 032
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LILLEBY TRIANGEL SØR
Forretningsadresse: Stjørdalsvegen 3
7066 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: 28.04.2025

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, 17.05.2025



Organisasjonsnr: 929 737 032
SAMEIET LILLEBY TRIANGEL SØR

RESULTATREGNSKAP

| Beløp i: NOK | Note | 2024 | 2023 |
|---|-------------|------------------|------------------|
| RESULTATREGNSKAP | | | |
| Inntekter | | | |
| Annen driftsinntekt | | 4 114 399 | 3 023 133 |
| Sum inntekter | | 4 114 399 | 3 023 133 |
| Kostnader | | | |
| Lønnskostnad | | 251 020 | 264 712 |
| Annen driftskostnad | | 3 135 521 | 2 941 268 |
| Sum kostnader | | 3 386 541 | 3 205 980 |
| Driftsresultat | | 727 858 | -182 847 |
| Finansinntekter og finanskostnader | | | |
| Annen renteinntekt | | 21 771 | 42 592 |
| Sum finansinntekter | | 21 771 | 42 592 |
| Sum finanskostnader | | 0 | 0 |
| Netto finans | | 21 771 | 42 592 |
| Resultat før skattekostnad | | 749 629 | -140 255 |
| Årsresultat | | 749 629 | -140 255 |
| Totalresultat | | 749 629 | -140 255 |
| Overføringer og disponeringer | | | |
| Overføringer til/fra annen egenkapital | | 749 629 | -140 255 |
| Sum overføringer og disponeringer | | 749 629 | -140 255 |



Organisasjonsnr: 929 737 032
SAMEIET LILLEBY TRIANGEL SØR

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 | | 9 632 | 49 562 |
| Andre fordringer | | 213 353 | 1 620 565 |
| Sum fordringer | | 222 985 | 1 670 127 |
| Investeringer | | | |
| Sum investeringer | | 0 | 0 |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | | |
| Bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 964 719 | 939 197 |
| Sum bankinnskudd, kontanter og lignende | | 1 964 719 | 939 197 |
| Sum omløpsmidler | | 2 187 704 | 2 609 324 |
| SUM EIENDELER | | 2 187 704 | 2 609 324 |
| BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| Egenkapital | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Annen innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Sum innskutt egenkapital | | 0 | 0 |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Annen egenkapital | | 1 890 930 | 1 141 301 |
| Sum opptjent egenkapital | | 1 890 930 | 1 141 301 |



| | | |
|-------------------------------------|-----------|-----------|
| Sum egenkapital | 1 890 930 | 1 141 301 |
| 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 | 221 150 | 224 767 |
| Annen kortsiktig gjeld | 75 624 | 1 243 256 |
| Sum kortsiktig gjeld | 296 774 | 1 468 023 |
| Sum gjeld | 296 774 | 1 468 023 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | 2 187 704 | 2 609 324 |



Organisasjonsnr: 929 737 032
SAMEIET LILLEBY TRIANGEL SØR

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



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 808

SAMEIET LILLEBY TRIANGEL SØR



Velkommen til årsmøte i SAMEIET LILLEBY TRIANGEL SØR

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

Dato for årsmøtet:

28. april 2025 kl. 18:00, På Teams, lenke til møtet finner du her: <https://shorturl.at/B6vMv>.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forskjønning av inngangsparti
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET LILLEBY TRIANGEL SØR



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

Møteleder velges i møte

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Ellen Marie Indahl Randli foreslått. Protokollvitner velges i møte.



Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

- 1. 0808 Sameiet Lilleby Triangel Sør.pdf
- 2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000



Sak 7

Forskjøning av inngangsparti

Forslag fremmet av:

Cathrine Tronstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Inngangspartiet er førsteinstrykket. Nybygg i dag vektlegger inngangspartier. En hyggelig adkomst er til glede for alle, og det vil kunne påvirke verdi og førsteinstrykket ved utleie.

Forslag til vedtak

Styret bes innhente tilbud på en enkel oppgradering av inngangspartier.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styrets innstilling er at både styreleder og styremedlemmene som er på valg nå tar gjenvalg for en ny periode. Det er flere store pågående saker i sameiet som vi mener det er viktig at det sittende styret får jobbet videre med og avsluttet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eirik Sørli
Foreslått av Roy Arne Pedersen
- Steinar Vinje
Foreslått av Tone-Line Fischer

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Eirik Sørli
Foreslått av Roy Arne Pedersen
- Ellen Marie Indahl Randli
Foreslått av Tone-Line Fischer

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :



- Edvard Christian Arnes
Foreslått av Tone-Line Fischer

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem :

- Christopher Rolseth
Foreslått av Roy Arne Pedersen
- Iver Arnes
Foreslått av styret



Styrets årsrapport

Innledning

Årsrapport er ikke lenger lovpålagt, men styret finner årsrapporten nyttig til å gi en oppsummering av de viktigste sakene som styret har behandlet det siste året.

Styret har i perioden bestått av Steinar Vinje (styreleder), Ellen Marie Indahl Randli, Tor Helge Hansen, Edvard Christian Arnes og Øystein Dreiås Lund (styremedlemmer).

OBOS Eiendomsforvaltning AS overtok som forretningsfører for borettslaget fra 1. januar 2024. Styrets vurdering er at skifte av forretningsfører har fungert tilfredsstillende på administrativ side. Vibbo har gjort det enkelt å dele informasjon med beboerne.

Styrets arbeid

Det er avholdt 7 styremøter i perioden. Styremøtene har vært gjennomført digitalt på Teams. I tillegg har styret hatt en løpende dialog på SMS og Vibbo, hvor styret har opprettet en egen lukket gruppe for løpende dialog.

Dialogen med beboerne har hovedsakelig skjedd på Vibbo som nyhetsoppslag og SMS med informasjon om forhold som har vært tidskritiske å informere om. I saker som angår den enkelte bolig, har dialogen skjedd gjennom bruk av Meldinger.

Det har vært et krevende år for styret da det i tillegg til normal forvaltning av sameie har dukket opp mange uforutsette hendelser som har vært arbeidskrevende og tatt mye tid. Disse sakene vil kreve mye arbeid også i tiden fremover.

· Mulige setningssskader

Høsten 2024 fikk styret henvendelser om avvik i flere leiligheter. Den første henvendelsen til styret skjedde i september 2024 i forbindelse med et planlagt salg hvor takstmann satte tilstandsgrad 2 grunnet avvik utover det som er innenfor normalt avvik.

Flere av de berørte eierne hadde vært i kontakt med utbygger som hadde avvist de fleste avvik oppstått etter overtakelse av leilighetene. Utbygger hadde imidlertid tidligere utbedret skader i noen leiligheter som følge av riss og sprekker og vinduer som ikke kunne åpnes eller kunne risikere å falle ut ved åpning.

Styret har siden innhentet opplysninger fra flere eiere, hovedsakelig i samme del av bygget. I utgangspunktet er dette forhold som berører den enkelte eier med mindre avvikene kan tilskrives mulige bevegelser i byggkonstruksjonen.

Siden disse hendelsene kunne antas å bli en omfattende og alvorlig sak med store økonomiske konsekvenser, valgte styret å innhente teknisk og juridisk bistand fra hhv. OBOS Prosjekt og Advokatene i Obos for å bistå styret i arbeidet med å dokumentere og systematisere oppståtte avvik/skader, samt legge en strategi for hvordan saken burde følges opp videre.

Styret valgte å tilskrive utbygger og be om at det ble gjennomført målinger for å dokumentere om det fortsatt kunne være bevegelse i bygget. Dette ble i første omgang avvist av utbygger, men etter flere runder foreslo totalentreprenøren å bidra til å gjennomføre målinger dersom utbygger ikke hadde noen innvendinger. Utbygger har hele tiden oversittet svarfrister og vært svært tilbakeholdene med å dele informasjon. Styret har derfor gjennom advokat bedt om et møte med utbygger og totalentreprenør 10. mars 2025.

Styret, sammen med OBOS Prosjekt AS og Advokatene i OBOS, sammenstiller alle skader som er innrapportert i en felles oversikt som skal oversendes utbygger og totalentreprenør. Dokumentet blir viktig i den videre



oppfølgingen av sakene. Hittil er det etablert dialog med berørte parter, men det er fremover den krevende delen av arbeidet begynner. Det blir en viktig oppgave for det nye styret.

Styret har søkt IF Skadeforsikring NUF om rettshjelpsdekning siden det etter styrets oppfatning foreligger en tvistesak med utbygger.

· Lekkasje parkeringskjeller

I november/desember 2024 ble det oppdaget vannlekkasjer i parkeringskjelleren; i første omgang lokalisert til inngangene til blokk B og C i P-kjelleren, senere også ved innkjøringen til parkeringskjelleren. Styret reklamerte på dette, og entreprenøren påtok seg ansvaret for lekkasjen og utbedring av denne. Årsaken til lekkasjen er at membranen på Takhagen har beveget seg slik at den ikke hindret vann i å trenge inn i P-garasjen. Grunnen til dette antas å være at et eller begge byggene har beveget seg. Arbeidet ble påbegynt i desember 2024 og er planlagt avsluttet innen uke 9/2025.

Det som ble avdekket i Takhagen, styrker derfor mistanken om mulige setningsskader i et av eller i begge byggene. Saken blir fulgt opp av styrene i Lilleby Triangel Sør Fellesareal og Lilleby Triangel Sør Parkering.

· Periodevis dårlig vanntrykk og tett filter på hovedinntak

Flere beboere meldte om periodevis svakt vanntrykk i starten på året 2025. Det ble på mistanke foretatt kontroll av filter på vanninntaket i bygget. Filteret var tett og ble rensset. Imidlertid meldte problemene seg igjen, og rensing av filter ble på nytt bestilt. Utover i januar og februar gikk filteret stadig oftere tett og det ble gjennomført flere rensinger av filteret. Til sammen er det gjennomført 5 rensinger over en periode på 2 måneder, normalt skal slike filter renses en til to ganger i løpet av et år.

Trondheim kommune har vært kontaktet om eventuelle arbeider på vannledningen kunne være årsak, men kommunen avviste dette under henvisning til at andre boliger som får vann fra samme ledning ikke har meldt om problemer. Styret tilskrev også flere andre sameier og borettslag i området, men ingen meldt om tilsvarende problem. Styret valgte derfor å ta vannprøver for å analysere innholdet.

Prøvesvar fra Eurofins viser at vannkvaliteten er normalt god.

Styret har reklamert til utbygger og bedt om at det foretas rørinspeksjon med kamera for å avdekke om det er brudd på vannledningen mellom den kommunale vannledningen og inntaket i sameiet. Det er et omfattende tiltak som krever at hele anlegget klores frem til bruker. Utbyggers representant har sagt ja til dette, men vil at sameiet dekker kostnadene dersom det ikke avdekkes feil på den private vannledningen. Styret har derfor valgt å opprettholde opprinnelig reklamasjon til utbygger på vannforsyningen.

· Vedlikehold og utbedringer

I løpet av perioden har styret gjennomført en rekke vedlikeholds- og utbedringstiltak for å sikre at bygningsmassen og fellesarealene holder forsvarlig standard. Det er blant annet utført løpende vedlikehold av dørfunksjonalitet, skifte av dører der dette har vært nødvendig, samt merking av dører. Flere fasadeplater rundt bygget er skiftet ut for å utbedre skader, og det er utført nødvendige tiltak for å fjerne graffiti.

Videre er det gjennomført filterskifte i alle leiligheter og fellesareal, og det er foretatt VVS- og sprinklersjekk i et representativt utvalg leiligheter og i alle fellesareal. Til tross for at sameiet er relativt nytt og fremdeles innenfor garantitiden, påløper det fortsatt kostnader til løpende vedlikehold og serviceavtaler. Det er særlig skader som oppstår ved feil bruk av heis og dørautomatikk som fortsatt medfører betydelige utgifter.

· Andre saker

Det har vært flere henvendelser til styret om husbråk og støy. Styret har fulgt opp sakene og i samråd med eiere gjennomført nødvendige tiltak. Utleie med hyppige inn- og utflyttinger medfører ekstra slitasje og feil på heis. Dessverre er det slik at støy og husbråk svært ofte er knyttet til utleieleiligheter.



Det er p.t. 42 leiligheter som leies ut. Eiere som leier ut leiligheten er pålagt å melde fra til styret over hvem som det leies ut til; også for korttidsutleie. Det har vært utfordringer knyttet til å få oversikt over leie-/medboere, men forholdet har bedret seg noe i den senere tid. Vedtektene setter et tak på korttidsutleie til 60 dager per år.

Trondheim Brann og Redningstjeneste (TBRT) har hatt en gjennomgang av Lilleby Triangel Sør. Styret har inngått avtale med TBRT om å delta i et fremtidig prosjekt med formål å bedre brannsikkerheten og øke kunnskapen om styrets ansvar for brannsikkerhet, evakuering og merking av møteplasser.

Styret inngikk avtale med OBOS Prosjekt AS om bistand til utarbeidelse og oppdatering av vedlikeholdsplan for sameiet. Den er ikke ferdigstilt som avtalt, og styret vil prioritere å få ferdigstilt planen. Vedlikeholdsplanen er et viktig styringsverktøy for styret og en viktig plan som skal sikre at vedlikeholdet av sameiets bygningsmasse og utomhusanlegg blir forsvarlig vedlikeholdt. Vedlikeholdsplanen er et viktig dokument for økonomisk planlegging og styring, og i så henseende avhengig av at planen fortløpende oppdateres av fremtidige styre.

• Økonomisk oversikt

Regnskapet per 31.12.2024 viser et resultat etter skatt på kr 749 629.

Dette er kr 382 229 mer enn budsjettert for 2024 og skyldes i hovedsak:

- En avsetning for fjernvarme fra 2023 på kr 261 000 er inntektsført i 2024
- Styrehonorar utbetalt i 2024 ble lavere enn budsjettert
- Kostnadene til drift og vedlikehold ble ca kr 60 000 lavere enn budsjettert
- Andre driftskostnader ble ca kr 191 000 høyere enn budsjettert, i hovedsak pga høyere kostnader til renhold (ekstra renhold vintersesongen) og vaktmester
- Kostnader til konsulentonorar er kr 149 247 høyere enn budsjettert (uforutsett kostnad grunnet behov for bistand pga mulige setningsskader)

Budsjett 2025 legges frem for beboerne til informasjon.

Budsjettet ble også lagt ut på Vibbo i januar 2025. Det er ikke lagt opp til noen økning av felleskostnadene i 2025, og det er budsjettert med et resultat på kr 196 360.

Per mars 2025 har sameie kr 1 500 000 på sparekonto. Det tilsvarer i underkant av kr 15 000 per seksjon. Styret anser det som nødvendig og viktig å øke denne bufferen i årene fremover slik at sameie har midler til vedlikehold eller annet som må gjøres uten å måtte ta opp store lån, eller kreve kapitalinnskudd fra eierne.

• Oppsummering

Det har vært et arbeidsintensivt år med innsats på mange områder. Oppfølging av feil på utstyr og materiell forbraker mye tid for styret. Dette arbeidet vil dessverre bare fortsette.

Den viktigste oppgaven fremover blir å videreføre arbeidet med oppfølging av setningsskadene og hvordan disse sakene skal løses. Det blir viktig å finne en løsning for alle parter før det eventuelt havner i retten. Like viktig blir å få klarlagt og dokumentert om det fortsatt er bevegelser i byggene og konsekvensene det vil kunne medføre fremover. Det er en sak med potensielt store økonomiske konsekvenser for den enkelte eier og sameiet.

I tillegg er det viktig at det nye styret fortsetter arbeidet med å ferdigstille vedlikeholdsplanen, etablere gode vedlikeholdsrutiner både i et kort- og langsiktig tidsperspektiv.

Videre må samarbeidsprosjektet med TBRT og andre utpekte boligselskaper følges opp med tanke på å bedre brannsikkerheten og synliggjøre styrets ansvar i denne sammenheng.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET LILLEBY TRIANGEL SØR.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: VUSE6-YQON1-JF3F6-ZWOFZ-QBF8P-PJ3YL



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

2025-04-04 11:58:02 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: VUSE6-YQCNT-JF3F6-ZWOFZ-QBF8P-PJ3YL

Dette dokumentet er signert digitalt via **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.

11 av 18

Oslo Sameiet Lilleby Triangel Sør.pdf



SAMEIET LILLEBY TRIANGEL SØR
ORG.NR. 929 737 032, KUNDENR. 808

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNTEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 815 088 | 2 969 133 | 3 685 000 | 3 825 000 |
| Andre inntekter | 3 | 299 311 | 54 000 | 0 | 0 |
| SUM DRIFTSINNTEKTER | | 4 114 399 | 3 023 133 | 3 685 000 | 3 825 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -31 020 | -32 712 | -56 400 | -37 000 |
| Styrehonorar | 5 | -220 000 | -232 000 | -400 000 | -260 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -15 450 | -39 824 | -19 300 | -20 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -162 000 | -192 173 | -161 250 | -170 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -149 247 | -14 082 | 0 | -150 000 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -678 493 | -544 310 | -738 225 | -762 000 |
| Forsikringer | | -218 421 | -283 123 | -254 000 | -265 000 |
| Energi/fyring | 9 | -699 680 | -61 184 | -699 240 | -699 240 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -514 294 | -600 620 | -512 215 | -525 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -697 936 | -1 205 953 | -506 970 | -745 400 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -3 386 541 | -3 205 980 | -3 347 600 | -3 633 640 |
| DRIFTSRESULTAT | | 727 858 | -182 847 | 337 400 | 191 360 |
| FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 21 771 | 42 592 | 30 000 | 5 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | 21 771 | 42 592 | 30 000 | 5 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 749 629 | -140 255 | 367 400 | 196 360 |
| Overføringer: | | | | | |
| Til opptjent egenkapital | | 749 629 | | | |
| Fra opptjent egenkapital | | | 140 255 | | |



SAMEIET LILLEBY TRIANGEL SØR
ORG.NR. 929 737 032, KUNDENR. 808

BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 9 632 | 49 562 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 131 916 | 347 914 |
| Andre kortsiktige fordringer | 12 | 81 437 | 1 272 651 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 951 129 | 0 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 1 013 590 | 0 |
| Innestående i andre banker | | 0 | 939 197 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 2 187 704 | 2 609 324 |
| SUM EIENDELER | | 2 187 704 | 2 609 324 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Opptjent egenkapital | | 1 890 930 | 1 141 301 |
| SUM EGENKAPITAL | | 1 890 930 | 1 141 301 |
| GJELD | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 73 289 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 221 150 | 224 767 |
| Annen kortsiktig gjeld | 13 | 2 335 | 1 243 256 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 296 774 | 1 468 023 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 2 187 704 | 2 609 324 |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Trondheim, 02.04.2025
Styret i Sameiet Lilleby Triangel Sør

Steinar Vinje /s/

Øystein Dreiås Lund /s/

Tor Helge Hansen

Ellen Marie Indahl Randli /s/

Edvard Christian Arnes /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.

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader driftsdel | 2 099 976 |
| Varme LT Sør | 699 240 |
| TV/Internett | 511 680 |
| Bod | 187 200 |
| Kontingent utomhus | 187 200 |
| Individuelle målere | 129 792 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 3 815 088 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|--|----------------|
| Tilbakeført avsetning for umålt forbruk/rørtap, og strøm desember 2023 | 261 184 |
| Opprydning reskontro | 39 |
| Refusjon skade på dør | 38 088 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 299 311 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift | -31 020 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -31 020 |

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 220 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 450.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|-----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -22 866 |
| OBOS Prosjekt AS | -126 380 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -149 247 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -363 153 |
| Drift/vedlikehold elektro | -19 981 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -3 875 |
| Drift/vedlikehold heisanlegg | -167 083 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -68 906 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -11 370 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -3 125 |
| Egenandel forsikring | -41 000 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -678 493 |

NOTE: 9**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Fjernvarme | -699 240 |
| Andre fyringskostnader | -440 |
| SUM ENERGI / FYRING | -699 680 |

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -5 625 |
| Vaktmestertjenester | -69 456 |
| Vakthold | -16 838 |
| Renhold ved firmaer | -207 457 |
| Andre fremmede tjenester | -17 223 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -3 150 |
| Andre kontorkostnader | -296 |
| Kontingenter | -374 400 |
| Bank- og kortgebyr | -3 492 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -697 936 |

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

| | |
|----------------------------------|---------------|
| Renter driftskonto i OBOS-banken | 6 971 |
| Renter sparekonto i OBOS-banken | 13 590 |
| Andre renteinntekter | 1 210 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 21 771 |



NOTE: 12

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

| | |
|---|---------------|
| Utlegg skadesaker, refunderes i 2025 | 77 650 |
| Viderefakturerings av faktura fra Trøndevask AS til beboer, faktureres i 2025 | 3 787 |
| SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER | 81 437 |

NOTE: 13

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

| | |
|---|---------------|
| Felleskostnader til gode utflyttet beboer, utbetales i 2025 | -2 335 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -2 335 |



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 28.04.25

Selskapsnummer: 808 Selskapsnavn: SAMEIET LILLEBY TRIANGEL SØR

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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