



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 276 967
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 162
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

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, 02.06.2024



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 470 129	3 286 054
Sum inntekter		3 470 129	3 286 054
Kostnader			
Lønnskostnad		229 838	225 292
Annen driftskostnad		2 189 304	2 573 462
Sum kostnader		2 419 143	2 798 754
Driftsresultat		1 050 986	487 300
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58 400	50 302
Sum finansinntekter		58 400	50 302
Annen finanskostnad		380 268	294 720
Sum finanskostnader		380 268	294 720
Netto finans		-321 868	-244 418
Ordinært resultat før skattekostnad		729 118	242 882
Ordinært resultat etter skattekostnad		729 118	242 882
Årsresultat		729 118	242 882
Totalresultat		729 118	242 882
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		729 118	242 882
Sum overføringer og disponeringer		729 118	242 882



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		182 725	164 564
Sum fordringer		182 725	164 564
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 297 313	1 661 534
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 297 313	1 661 534
Sum omløpsmidler		2 480 038	1 826 098
SUM EIENDELER		2 480 038	1 826 098

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 371 990	7 101 108
Sum opptjent egenkapital		-6 371 990	-7 101 108
Sum egenkapital		-6 371 990	-7 101 108
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		8 567 011	8 760 033
Øvrig langsiktig gjeld		5 622	5 622
Sum annen langsiktig gjeld		8 572 633	8 765 655
Sum langsiktig gjeld		8 572 633	8 765 655
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 629	1 632
Leverandørgjeld		176 070	9 380
Skyldige offentlige avgifter		6 640	6 669
Annen kortsiktig gjeld		94 056	143 870
Sum kortsiktig gjeld		279 395	161 550
Sum gjeld		8 852 028	8 927 205
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 480 038	1 826 098



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 376801

Enheten

Organisasjonsnummer: 971 276 967
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 162
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Marit Olsen
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 20.04.2023

Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

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, 13.05.2023



Organisasjonsnr: 971 276 967
SAMEIET TRONDHEIMSVÆIEN 162

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 470 129	3 286 054
Sum inntekter		3 470 129	3 286 054
Kostnader			
Lønnskostnad		229 838	225 292
Annen driftskostnad		2 189 304	2 573 462
Sum kostnader		2 419 143	2 798 754
Driftsresultat		1 050 986	487 300
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		58 400	50 302
Sum finansinntekter		58 400	50 302
Annen finanskostnad		380 268	294 720
Sum finanskostnader		380 268	294 720
Netto finans		-321 868	-244 418
Ordinært resultat før skattekostnad		729 118	242 882
Ordinært resultat etter skattekostnad		729 118	242 882
Årsresultat		729 118	242 882
Totalresultat		729 118	242 882
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		729 118	242 882
Sum overføringer og disponeringer		729 118	242 882



Organisasjonsnr: 971 276 967
SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 162

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		182 725	164 564
Sum fordringer		182 725	164 564
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 297 313	1 661 534
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 297 313	1 661 534
Sum omløpsmidler		2 480 038	1 826 098
SUM EIENDELER		2 480 038	1 826 098
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 371 990	7 101 108
Sum opptjent egenkapital		-6 371 990	-7 101 108



Sum egenkapital	-6 371 990	-7 101 108
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	8 567 011	8 760 033
Øvrig langsiktig gjeld	5 622	5 622
Sum annen langsiktig gjeld	8 572 633	8 765 655
Sum langsiktig gjeld	8 572 633	8 765 655
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 629	1 632
Leverandørgjeld	176 070	9 380
Skyldige offentlige avgifter	6 640	6 669
Annen kortsiktig gjeld	94 056	143 870
Sum kortsiktig gjeld	279 395	161 550
Sum gjeld	8 852 028	8 927 205
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 480 038	1 826 098



Organisasjonsnr: 971 276 967
SAMEIET TRONDHEIMSVEIEN 162

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

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 2023

7349 Sameiet Trondheimsveien 162





Til seksjonseierne i Sameiet Trondheimsveien 162

Velkommen til årsmøte, torsdag 20. april 2023 kl. 18.00 i Dynekilgata 9 / Jørgen Løvlandsgate.

Innkallingen inneholder sameiets årsrapport og regnskap for 2022. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for sameiet ved å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Sameiet Trondheimsveien 162 det kommende året.

Hvem kan delta på årsmøtet?

Alle seksjonseiere har rett til å delta i årsmøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

For boligseksjoner har også seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av seksjonseiers husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Det kan avgis kun en stemme pr. seksjon.

Seksjonseieren har rett til å møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.



Innkalling til årsmøte

**Ordinært årsmøte i Sameiet Trondheimsveien 162
avholdes torsdag 20. april 2023 kl. 18.00 i Dynekilgata 9 /Jørgen Løvlandsgate.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en seksjonseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2022

- A) Årsrapport og regnskap for 2022
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSE TIL STYRET

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Montere dørhengsler/-stoppere på dør inn fra garasjen og på loftet
 - B) Fasadevask
 - C) Utbedre inngangsparti Trondheimsveien
 - D) Vindussak - Securoluker
- Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg.

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av styreleder for 2 år
- B) Valg av 3 styremedlemmer for 2 år
- C) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år

Oslo, 13.3.2023

Styret i Sameiet Trondheimsveien 162

Kari Anne Støkken

Ann-Margreth Christensen Mikkel Skullerud Christensen Asbjørn
Sandal Innerdal Stine Solgaard

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post trondheimsveien162@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Trondheimsveien 162

Sameiet består av 69 seksjoner, hvorav 2 næringsseksjoner og 1 garasjeseksjon. Sameiet Trondheimsveien 162 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971276967, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune med følgende adresser:

Trondheimsveien 162 A, 0570 Oslo

Trondheimsveien 162 B, 0570 Oslo

Konghellegata 1, 0569 Oslo

Gårds- og bruksnummer:

226 77

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Trondheimsveien 162 har en deltidsansatt vaktmester som utfører sitt arbeid i henhold til sin stillingsbeskrivelse. Styret har jevnlig kontakt med vaktmester.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal. Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Generelt

Styremøter i perioden

Det har vært avholdt ni styremøter i perioden (fra årsmøte til årsmøte). De største sakene som har vært behandlet i styremøtene har vært videre arbeid med vedlikeholdsplanen, vindussaken, brannvarslingsanlegg samt løpende saker som har oppstått.

Forretningsførsel, bank og forsikring

Sameiet har skiftet til Obos AS som forretningsfører fra 1.1.2014. Gjennom dette får sameiet forretningsfører, bank og forsikringstjenester i samme avtale. Obos har vært sameiets forretningsfører og har fulgt opp de forsikringssaker som har vært i perioden. Alle skader meldes Obos forsikring og så følger de opp sakene. Det har vært avholdt ett budsjettmøte mellom styret og forretningsfører i perioden.

Budsjett

Styret har hatt møte med Obos forretningsfører og satt opp budsjett for 2023 samt regnskapsmøte. Budsjettet er utarbeidet basert på de utgifter styret ser for seg og nedbetaling av lånopptaket i fm nye vinduer. Husleien er justert med økning på 15 % som følge av økte utgifter og planlagt vedlikehold. Styret har jobbet videre med tiltakene fra vedlikeholdsplanen som ble utarbeidet i 2021, og det er flere store og kostnadskrevenende tiltak som må gjennomføres. Det er innhentet bistand fra Obos prosjekt til å bistå med rehabilitering av taket og fasaden. Disse tiltakene er prioritert som de viktigste de nærmeste årene.

Brannsikring

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

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

Det er i tillegg gjennomført årlig kontroll av røykvarslere og brannslukningsapparat på fellesområdet samt i leilighetene høsten 2022. Oppsummert så har over flertallet godkjente brannvarslere og brannslukkere. Totalt fikk Norsk brannvern kontrollert 60 av 66 leiligheter mot 56 i 2021. Det er således en vesentlig forbedring i antall leiligheter som ble kontrollert. Resultatet viser at det er 16 av de kontrollerte leilighetene som ikke har godkjente brannvarslere eller at den ikke er montert iht. regler, og det er 4 leiligheter som ikke har godkjent brannslukker. Norsk Brannvern har gitt beskjed til alle de som hadde mangler under kontrollen om hva som må utbedres. Styret har også sendt e-post til alle med mangler og bedt om at disse utbedres.

Autronica har gjennomført årlig kontroll av brannvarslingsanlegget på loftet. Anlegget er gammelt og tilfredsstillende ikke dagens krav. Noen ødela anlegget i Trondheimsveien i fjor slik at dette nå er ute av drift. Reparasjon var forholdsvis kostbart og styret valgte derfor å avvente utbedring da det jobbes med tilbud på nytt anlegg, og det ikke ble anbefalt å utbedre dette. Styret har fått tilbud på nytt brannalarmanlegg, men det har vært litt utfordrende å sammenligne tilbudene. Da taket må skiftes vil det også bli mye støv som kan ødelegge detektorene, slik at Obos prosjekt har anbefalt å avvente å montere nytt anlegg til etter at taket er skiftet.

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

Løpende drift

Styret har fulgt opp driften av sameiet, og følgende saker har blitt behandlet eller er under behandling.

TV og internett

Styret har inngått ny avtale med Telia (GET) om TV og internett til sameiet. Den nye avtalen gjelder for fem år, og gir sameiet større fleksibilitet i forhold til valgmuligheter. Beboer kan velge mellom tre hovedalternativer:

- TV og internett
- Bare TV – man får da tilgang til ekstra TV-kanaler
- Bare internett – man får da høyere kapasitet

Beboer velger selv hvilket alternativ man ønsker enten ved å kontakte Telia, eller ved å ligge seg inn på Telia sine hjemmesider. Grunnpakken med internett og TV gir også høyere kapasitet enn den gamle avtalen.

Infrastrukturen i sameiet er oppgradert og Telia skal også skifte ut tv-kontakt i alle leiligheter, og alle beboere vil bli kontaktet for oppgradering.

Alle beboere har også fått mulighet til å bestille ny oppgradert TV-boks.

Styret håper dette gir beboerne en forbedret opplevelse.

Piper – røyklukt

To beboere i 2 og 3 etasje Konghellegata installerte ny peis/ovn i stuen i vinter. I forbindelse med at de nye ovnene ble tatt i bruk merket beboer i 4 etasje at det ble røyklukt i deres leilighet. Dette ble sjekket ut at peisfirma og beboer i 4 etasje bestilte tetting av sin brannluke. Til tross for dette ble eier fremdeles plaget av røyklukt. Peisfirma anbefaler filming av peisløpet for å avdekke om det er noe galt i pipeløpet, og dette er bestilt gjennomført.

Det har vært problemer med nedslag av røyk ved bruk av peis, og noe av årsaken til dette kan være feil bruk av vifte og ventilator i leilighetene. Sameiet har mekanisk ventilasjon, noe som innebærer at det er kjøkkenventilator som styrer ventilasjonen i leiligheten. Kjøkkenventilator skal derfor alltid stå på enten på 1 eller på innstilling for normal ventilasjon på nyere typer ventilatorer. I tillegg til dette må som minimum spalteventiler over vinduer være åpne slik at frisk luft kan trekkes inn utenfra. Stenges ventilene vil det ikke komme inn frisk luft. Har man vinduer enten i stuen eller på soverom åpne, vil luften trekkes inn fra disse. Styret er kjent med at en del beboere har tette dørsviller inn til soverommene, det vil si at det ikke er åpning i underkant av døren slik at luften kan sirkulere under døren og inn til ventilator på kjøkkenet. Innstilling av kjøkkenventilator, åpning av spalteventiler samt bruk av pipeviften i stuen, er alle ting forhold som kan være med på å påvirke både røyklukt og dårlig ventilasjon i leiligheten.



Matos i leiligheter

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

Følgende forhold er derfor viktig:

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

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

Heis

Det har i perioden (2022/2023) vært forholdsvis stabil heisdrift i sameiet. Årlig vedlikehold av begge heisene har blitt gjennomført.

Styret registrerer som tidligere år at det ved rehabilitering av leiligheter og flytting er en ganske hard bruk av heisene. Styret vil oppfordre sameierne til å vise hensyn ved bruk av heisene og gjerne dekke med bobleplast når man flytter eller frakter ut materialer fra leiligheter. Vi gjør også oppmerksom på at trappen skal brukes der det er risiko for at heisen kan bli overbelastet eller skades, og vil oppfordre alle beboere til å følge dette for å bevare heisen lengst mulig.

Dører og dørpumper

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

Rotter

Sameiet har i perioder vært sterkt plaget med rotter inne på fellesområdet, men dette virker å ha avtatt det siste året. Før sommeren i fjor var det imidlertid en del utfordringer med rotter i garasjen der rotter krøp inn i motorrommet på flere biler. Sameiet har avtale med skadedyrfirma som følger opp regelmessig, og de ble kontaktet for å sette ut tiltak. Det ble montert nye børster under garasjeporten for å forebygge at rottene kommer inn denne veien, og flere hull i garasjen ble tettet i tillegg til at det ble satt ut gift. Dette ser ut til å ha hatt god effekt og styret har siden høsten ikke mottatt noen meldinger om nye funn av rotter.

Sprekk i kumlokk i garasjen

Det ble i høst avdekket sprekk i et kumlokk i garasjen, noe som medførte at området måtte sperres av en stund av fare for at biler kunne kjøre ned i hullet. Det tok litt tid å få erstattet kumlokket da det var gått ut av produksjon og dermed måtte spesiallages.

Fliser ved inngangspartiet i Konghellegata

I forbindelse med asfaltering i 2020 kom det sprekk i noen få fliser i overgangen mot asfalten. Dette skulle egentlig utbedres av firma som asfalterte, men de kom aldri tilbake og gjorde jobben. Styret har derfor hentet inn håndverker og dette er nå utbedret.

Benker og bord på fellesområdet

Plankene på to av benkene og et bord var blitt ganske råtne. Styret kjøpte i høst inn nye plankebord og vaktmester har montert og malt disse.

Vannlekkasje garasje

I ca. to uker i september/oktober lakk det vann ned fra taket i garasjen ved plass 11 og 12. Rørlegger ble hentet inn og det ble gjennomført masse undersøkelser og tester for å prøve å finne årsaken til lekkasjen. Det ble gjennomført undersøkelser i alle leiligheter over der vannet dryppet ned, men til tross for dette klarte ikke rørlegger å finne noen lekkasjer. Da det plutselig ikke dryppet vann lenger ble undersøkelsene avsluttet. Rørlegger lurer på om det kunne komme fra takrenner eller så skyldes det oppussing i en leilighet som foregikk i samme periode.

Utelys – ny sensor

Utelysene i begge blokkene har til tider slått seg av sent på formiddagen og startet igjen tidlig ettermiddag. Vaktmester har forsøkt å justere disse, og det hjalp i Konghellegaten, men i Trondheimsveien ble det ingen endring. Elektriker ble derfor bestilt og de avdekket at vi måtte skifte sensor. Dette har medført at lysene nå styres noe bedre, og at de ikke står på så lenge i døgnet.

Dugnader

Det ble i 2022 gjennomført to dugnader. Det var en del sameierne som deltok på dugnadene til tross for at det ennå var noen koronarestriksjoner. De fleste oppgaver ble gjennomført. Olivia renhold ble leid inn til å utføre spyling av balustradene i begge blokkene da dette er en stor og tung jobb å gjøre på dugnadene. De har også vasket vinduene i trappehusene på begge sider. Dugnadene utgjør et viktig bidrag til vedlikehold av sameiets bygning og fellesarealer, som ellers ville måtte kjøpes inn av eksterne, samtidig som det også er sosialt der beboerne gis en mulighet til å møtes og bidra til sameiets drift.

Hekk foran leiligheter i første etasje / ved gjesteparkering – fjernet

I påsken i fjor fjernet leietaker i leilighet 1 hekken foran alle leilighetene i første etasje ved gjesteparkeringen. Dette ble gjort uten noe som helst forhåndsvarsel eller styrets godkjenning. Da de også kastet hekkplantene i søppelcontainer medførte dette at søppelrommet ble overfylt med de fjernede hekkplantene midt i påskeferien. Styret har klaget til eier av leiligheten og det har vært flere møter med eier og leietakere der de er gitt beskjed om at hekken er fjernet urettmessig, og at dette må erstattes. Det er inngått avtale med eier om kompensasjon. Styret har brukt veldig mye tid på å følge opp den aktuelle leietaker både i denne saken og forøvrig, noe som går ut over andre oppgaver.

Forretningslokalet – Moskeen Masjid Bilal

Masjid Bilal igangsatte i fjor sommer utbedring av ventilasjonsanlegget sitt. Dette har vært montert i mellomgangen ut mot Trondheimsveien, men ikke vært i bruk de siste årene. Midt i sommerferien får styret plutselig varsel om at de er i ferd med å starte montering, og at de planla å montere dette under sykkelrampen inn til sykkelrommet i Trondheimsveien. Det var da ikke sendt inn hverken varsel eller søknad om montering av nye vifter. Styrets medlemmer var på ferie og ga da beskjed om at arbeidet måtte stoppe umiddelbart, og at Masjid Bilal måtte sende inn søknad om hva som skulle monteres og hvor, samt informasjon om støy fra de nye viftene. Det ble da lovet at de skulle sende inn søknad. Til tross for dette fortsatte de bare arbeidet med å montere, og det var kun tilfeldigheter som gjorde at styret oppdaget at de fortsatte arbeidet og var klar til å starte montering midt i fellesferien. Styret krevde da på nytt at arbeidet ble stanset inntil søknad forelå, og at det ble gitt nærmere informasjon om størrelse og støy fra viftene. Arbeidet stanset da til slutt opp, og søknad ble sendt inn. De nye viftene var veldig store og støynivået var ganske høyt. Da det var uklart hvordan støyen kunne bli inn under sykkelrampen og opp mot soverom og bakgården generelt, ønsket ikke styret at viftene skulle monteres der, men at de heller måtte monteres der de gamle viftene var plassert. Masjid Bilal valgte etter dette å montere viftene i mellomgangen. Styret har brukt en del tid på å følge opp Masjid Bilal og deres leverandører i forhold til å få dem til å forstå og innrette seg etter sameiets vedtekter, og følge en normal søknadsprosess når det skal gjøres endringer som kan påvirke både sameiets bygninger og beboere.

Tagging

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



Julegran

Juletre er bestilt og satt opp.

Informasjon

Styret har opprettet en facebook-side der informasjon fortløpende legges ut, og hvor spørsmål kan stilles.

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

Styret jobber med muligheter for å holde beboerne oppdatert på en best mulig å effektiv måte. Alle seksjonseiere som ønsker det kan melde inn at de ønsker elektronisk kommunikasjon, og registrere seg på Vibbo.no. Styret oppfordrer alle til å registrere seg på Vibbo og dermed ha direkte tilgang til informasjon om sameiet.

Større vedlikeholdsprosjekter

Obos prosjekt bisto styret i fjor med å utarbeide en vedlikeholdsplan for sameiet. Planen gjelder større vedlikeholdstiltak som må gjennomføres den neste 10-15 årene basert på den tekniske tilstanden til bygg og utearealer.

Basert på anbefalingene fra vedlikeholdsplanen har styret igangsatt arbeid på de mest prekære oppgavene. Dette er oppgaver som planlegges gjennomført i 2023. Ut over disse er de en rekke andre tiltak i vedlikeholdsplanen som vil måtte gjennomføres de nærmeste årene. Tiltakene er omfattende og vil nok medføre en økning av felleskostnader og behov for å oppta lån for sameiet.

Rehabilitering tak

Som følge av at taket i sameiet er 40 år gjelder ikke forsikringen lenger. Dette innebærer at skulle det oppstå en skade som følge av lekkasje eller annet, vil ikke forsikringen gjelde for eventuelle følgeskader. Styret vurderer derfor at utskifting av taket er en av de viktigste oppgavene som må prioriteres. Obos prosjekt er leid inn til å bistå styret med å kartlegge hva som må gjøres, utarbeide kravspesifikasjon og innhente og evaluere tilbud.

Det vil i denne sammenheng også vurderes om montering av solcellepanel på taket vil være noe som kan bidra til effektivisering av sameiets strømforbruk og dermed bærekraft.

Foreløpig plan er at dersom alt går bra med å få innhentet tilbud og velge leverandør, samt finansiering, så vil jobben kunne gjøres til høsten.

Sprekker i mur / fasade på balkongene

Styret har de siste årene fått utbedret en rekke sprekker i bygget, men det gjenstår ennå en del sprekker og områder der armeringsjernet er synlig. På balkongene har det også de siste årene grodd mose som er vanskelig å få fjernet. Da utbedring av sprekker kan kreve stillas er det vurdert at det kan være hensiktsmessig å samkjøre dette med rehabilitering av taket da stillaset kan gjenbrukes til to ulike tiltak.

Muren på hjørnet i Konghellegaten har de siste årene sprukket opp og beveger seg ut fra husveggen. Dette er også noe som sannsynligvis må utbedres innen kort tid. Det jobbes med å få tilbud på dette, og det kan medføre at både hage og parkeringsplasser kan bli utilgjengelige en kortere periode.

Det er anbefalt at man gjør en kontroll av om surhetsgraden i betongen på veggen langs svalgangen og på andre steder av muren der armeringsjern er synlig, for å avdekke om det er

noen skader på armeringsjernet. Dersom det er noen skader, vil det kunne kreve ytterligere utbedring, og det vil være uheldig å bare fikse betongen dersom armeringen er skadet. Det er på bakgrunn av dette besluttet å gjennomføre prøver av dette, før tilbud innhentes slik at omfanget er klart når man innhenter tilbud. Obos prosjekt vil bistå med dette.

Brannvarslingsanlegg loft og garasje

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

Vinduer / Securoluker

Basert på vedtak på årsmøtet i fjor har styret jobbet for å få avklart om en løsning der man skifter ut Securo-luken med et vanlig vindu vil være en godkjent løsning. Bakgrunnen for vedtaket er at styret anså det for å være en for stor risiko å skifte Securo-luken med et vanlig vindu dersom det senere skulle vise seg at en slik løsning ikke vil være i samsvar med brannsikkerhetskrav. Da har man både skiftet ut en løsning som var i samsvar med brannsikkerhetskrav, samtidig som man har brukt masse ekstra penger på en løsning som må endres tilbake til en godkjent løsning.

Styret har på nytt vært i kontakt med brannetaten, direktorat for sikkerhet og beredskap og plan og bygningsetaten for å høre om noen av dem kan bekrefte at en slik løsning vil være godkjent, eller komme opp med hvilke krav som eventuelt må oppfylles for at løsningen skal kunne godkjennes. Ingen av disse etatene har kunnet gi noe konkret svar på om en slik løsning vil være godkjent. Styret har som følge av dette bedt om få en godkjennelse fra Firesafe som har foreslått løsningen, men til tross for at de har foreslått løsningen og laget en rapport for at de mener dette vil være en løsning som er i samsvar med reglene, så har de ikke kunnet komme med en bekreftelse på at løsningen vil bli godkjent. Det forhold at det ikke er noen som kan gi en bekreftelse på om en løsning med vanlig vinduer vil bli godkjent, gjør det svært utfordrende å beslutte hva man skal gjøre videre.

For styret er det viktig at dersom man skal endre til en annen løsning, så må det være en løsning som tilfredsstillende krav til brannsikkerhet, og sikrer at vi har trygge rømningsveier.

Styret ønsker også å kommentere at flere beboere som klager over manglende ventilasjon på soverom har tette dørterskler, dvs. at dør inn til soverom ikke har en glippe nederst som åpner for luftsirkulasjon mellom soverom og kjøkkenventilator. Flere beboere har heller ikke Securo-luken åpen. For at det skal komme inn luft fra Securo-luken må den være åpen og kjøkkenventilator må stå på.

Sameiet har mekanisk ventilasjon, noe som innebærer at det er kjøkkenventilator som sørger for at frisk luft utenfra trekkes inn fra spalteventiler over vinduene eller fra åpent vindu/securo-luken. Dersom beboer slår av kjøkkenventilator, lukker ventiler og vinduer eller har tette dørterskler så vil ikke ventilasjonsanlegget fungere, og det kommer ikke inn frisk luft på soverommene.

Når det gjelder tilbudet som er mottatt fra Firesafe er det også avklart at tilbudet er mer kostbart enn det som opprinnelig ble lagt til grunn, da tilbudet var uklart på det ene priselementet. Dette innebærer at tilbudet totalt er på over 1 million kroner, og Firesafe har også informert om at det vil bli en prisjustering.

Basert på at styret ikke har klart å få noen bekreftelse på at løsningen vil være en godkjent løsning, har styret jobbet videre med å se på muligheten for å montere en ekstra lufteventil som er brannsikker. Det er innhentet oppdatert tilbud på dette og flere beboere er forespurt om de er interessert i å prøve dette. Kun en beboer har meldt seg, men ved befaring ble det avdekket at beboer har et skap som står for nært vinduet til at det vil være mulig å bore hull i veggen. Da



beboeren har tette dørterskler så vil heller ikke en ekstra lufteventil gi noe mer luft, da det ikke er noen mulighet for sirkulasjon eller noe som suger luften inn fra ventilen/Securo-luken. En løsning med en brannsikker lufteventil i tillegg til Securo-luken vil, dersom det gir mer luft, være en billigere løsning, samtidig som man da får to separate luftemuligheter på rommet. Oslo Brannsikring anbefaler derfor at før vi setter i gang å borer hull til ventiler, så bør alle som mener de har lite ventilasjon sørge for at premissene for at luft skal kunne komme inn er tilstede. Dette gjelder blant annet at man har åpning under døren, at Securo-luken er åpen og at man har på ventilator på kjøkkenet. Et annet forhold er at varmeovner skal være montert under vinduene i stuen og på kjøkkenet. Har man varmeovner montert andre steder eller fritt ute på gulvet, så bryter man med logikken i ventilasjonsløsningen til sameiet. Løsningen er basert på at varmeovnene skal være montert under lufteventilene i vinduene slik at luften fra ovnen kan møte luften som kommer inn via ventilene over vinduet.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

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

Resultat

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 2 200 643.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 5 100 000 til større vedlikehold som omfatter igangsetting av tiltak fra vedlikeholdsplanen. Taket må rehabiliteres, sprekker i mur og vask av fasade må gjennomføres og i tillegg må det monteres nytt brannvarslingsanlegg og ledelys. Det er behov for bistand fra en rådgiver til å støtte sameiet med innhenting av tilbud, velge leverandør samt følge opp arbeidene. Styret har satt av midler til bistand, men øvrig finansiering av tiltakene vil måtte gjøres gjennom lånefinansiering eller engangsinnbetalinger.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Trondheimsveien 162.

Lån

Sameiet Trondheimsveien 162 har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 15% økning av felleskostnadene fra 01.01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo
www.bdo.no

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i Sameiet Trondheimsveien 162

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Trondheimsveien 162.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjetttallene 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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: 41VUQ-OYCMV-MQITJ-SUPHA-QNHVW-FCICZ



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 450 504	3 285 984	3 450 000	3 968 000
Ladeinntekter EL-bil		12 625	0	0	5 000
Andre inntekter	3	7 000	70	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		3 470 129	3 286 054	3 450 000	3 973 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-129 838	-125 292	-139 000	-132 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-9 426	-8 236	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-119 430	-116 063	-120 000	-124 500
Konsulenthonorar	7	-48 715	-11 470	-50 000	-200 000
Drift og vedlikehold	8	-225 010	-797 637	-855 000	-5 990 000
Forsikringer		-448 205	-421 446	-446 000	-493 000
Kommunale avgifter	9	-530 242	-509 898	-524 000	-603 000
Energi/fyring		-276 713	-210 761	-140 000	-250 000
TV-anlegg/bredbånd		-369 220	-341 804	-352 000	-395 000
Andre driftskostnader	10	-162 345	-156 149	-177 050	-190 650
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 419 143	-2 798 754	-2 913 050	-8 508 150
DRIFTSRESULTAT		1 050 986	487 300	536 950	-4 535 150
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	58 400	50 302	0	0
Finanskostnader	12	-380 268	-294 720	-273 000	-792 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-321 868	-244 418	-273 000	-792 000
ÅRSRESULTAT		729 118	242 882	263 950	-5 327 150
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		729 118	242 882		



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

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		183	181
Forskuddsbetalte kostnader		182 542	164 383
Driftskonto OBOS-banken		1 278 770	1 656 280
Skattetrekkskonto OBOS-banken		3 114	3 143
Sparekonto OBOS-banken		1 015 429	2 111
SUM OMLØPSMIDLER		2 480 038	1 826 098
SUM EIENDELER		2 480 038	1 826 098
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-6 371 990	-7 101 108
SUM EGENKAPITAL		-6 371 990	-7 101 108
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	8 567 011	8 760 033
Annen langsiktig gjeld	15	5 622	5 622
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 572 633	8 765 655
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		85 049	52 883
Leverandørgjeld		176 070	9 380
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 800 000)		0	0
Skyldige offentlige avgifter	16	6 640	6 669
Påløpte renter		2 629	1 632
Annen kortsiktig gjeld	17	9 007	90 987
SUM KORTSIKTIG GJELD		279 395	161 550
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 480 038	1 826 098
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.03.2023



Styret i Sameiet Trondheimsveien 162

Kari Anne Støkken/S/ Ann-margreth Christensen/S/ Mikkel S. Christensen/S/

Asbjørn Sandal Innerda/S/ Stine Solgaard/S/

NOTE: 1

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

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 860 544
Seksjonert lokale	340 420
Garasje	182 928
Parkering	54 432
Leie av tilfluktsrom	12 180
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	3 450 504

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Erstatning	7 000
SUM ANDRE INNTEKTER	7 000

NOTE: 4

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-88 308
Påløpte feriepenger	-9 007
Arbeidsgiveravgift	-27 821
Yrkesskadeforsikring	-4 702
SUM PERSONALKOSTNADER	-129 838

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 0,25 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 426.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-37 500
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 215
SUM KONSULENTHONORAR	-48 715

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-42 272
Drift/vedlikehold VVS	-28 809
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 965
Drift/vedlikehold heisanlegg	-74 166
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 625
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-10 097
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-25 243
Kostnader dugnader	-834
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-225 010

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-297 949
Feieavgift	-7 909
Renovasjonsavgift	-224 384
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-530 242

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**



Container	-17 319
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-16 525
Driftsmateriell	-6 460
Renhold ved firmaer	-109 968
Andre fremmede tjenester	-998
Trykksaker	-579
Telefon, annet	-1 515
Porto	-160
Kontingenter	-2 650
Bank- og kortgebyr	-3 539
Velferdskostnader	-2 633
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-162 345

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 827
Renter av sparekonto i OBOS-banken	6 918
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	233
Kundeutbytte fra Gjensidige	49 422
SUM FINANSINTEKTER	58 400

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-372 335
Renter på leverandørgjeld	67
Renter og provisjon på kassekreditt	-8 000
SUM FINANSKOSTNADER	-380 268

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger

som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 5,60 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2018

-9 472 388

Nedbetalt tidligere

712 355

Nedbetalt i år

193 022

-8 567 011**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-8 567 011****NOTE: 15****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum parkeringsplasser

-5 622

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**-5 622****NOTE: 16****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk

-3 114

Skyldig arbeidsgiveravgift

-3 526

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**-6 640****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger

-9 007

SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**-9 007**



INNKOMNE FORSLAG

A) Dørhengslser – magnetiske dørholdere garasje/loft

Saksfremstiller: Morten Knarrum

Flertallskrav: Alminnelig

Saksbeskrivelse: Dørhengslser som kan holde døren, alternativt automatfører. Det er tidvis litt vanskelig å komme seg gjennom dørene fra garasjen og inn til heisen/postkasserommet. Med mye å bære eller med barnevogn oppleves det upraktisk og tungvint og åpne dører, holde dører og samtidig komme seg gjennom. Dørene smekker for fort igjen og man blir stående i klem inne i slusen.

Elektriske dørpumper ol kan være en god løsning. Disse holder dørene åpne en kort stund (30 til 60 sek) slik at man rekker å komme seg gjennom.

På bodene på loftet i Konghellegata 1 er dørene ikke mulig å holde igjen uten at man setter noe fysisk i døra. Når det skal bæres mye inn og ut er det noe tungvint og upraktisk og forholde seg til dørene.

Kan det være mulig å montere magnetiske dørholdere som holder dørene åpne mens man bærer.

Disse har utløser som løser ut dørene når man er ferdig.

Forslag til vedtak:

Installere elektriske dørpumper på dørene fra garasje og inn til heisen.

Installere magnetiske dørholdere på dørene opp til bodene på loftet i Konghellegata 1 og Trondheimsveien.

Styrets innstilling: Styret synes dette er gode forslag som vi vil vurdere om kan gjennomføres. Dørene må av hensyn til brannikkerhet være lukket, men en automatisk døråpner eller en dørpumpe som lukker automatisk etter noe tid kan være en løsning. Styret kan undersøke kostnader ved å montere slike dørpumper samt på løpende vedlikehold. Dersom det ikke er høye kostnader for å få dette installert og det vil ivareta brannikkerheten er dette noe som kan gjennomføres.

B) Fasadevask

Saksfremstiller: Bøckman

Flertallskrav: Alminnelig

Saksbeskrivelse: Jeg melder herved inn ønske om fasadevask av bygget. Usikker på om dette har vært eller er tema pt eller en sak som allerede er meldt inn til årsmøtet.

Forslag til vedtak: Gjennomføre vask av fasaden.

Styrets innstilling: Styret har på planen å få vasket og malt forside av balkonger.

C) Vask av balustrade og inngangsparti Trondheimsveien

Saksfremstiller: Monica Fredriksen

Flertallskrav: Alminnelig

Saksbeskrivelse: Vask av balustrade, flekkene sitter fortsatt etter vask. Spesielt under søppelsjakt ->sterkere, annet vaskemiddel, andre vaskeredskaper, etc. høytrykkspyler.

Inngangspartiet Trondheimsveien

- Fliser må skiftes ut/legges på nytt (uteområde)
- Asfalt
- Store blomsterpotter utenfor med busker
- Rengjøre inngangsdør, male, skrape, male grå vegger, så de ikke er konstant skitne
- (Stenge mellomgang utenfor inngangsdør med blomsterpotter)
- Spyle vaske skrubbe av vaktmester en gang per mnd

Det er forferdelig forfalt inngangspartiet i Trondheimsveien i forhold til Konghellegata. Vaktmester trenger å bruke mer tid på å rengjøre og spyle ved inngangen til Trondheimsveien enn å klippe gresset hver tredje uke slik som bla sist sommer.

Forslag til vedtak: Det er ikke fremsatt noe konkret forslag til vedtak, men styret tolker det som om forslagsstiller ønsker bedre vask av balustrade/svalgang, rengjøring og utbedring av inngangsparti i Trondheimsveien.

Styrets innstilling: Svalgang/balustrade vaskes hver vår med høytrykkspyler. Det at det kommer flekker på svalgangen skyldes i hovedsak beboere som enten har søppel eller andre gjenstander som søles ut på svalgangen. Styret vil oppfordre til at beboere sørger for å tette poser med flytende avfall slik at det ikke søles ut på svalgang, trapp og søppelrom. Dette vil være til stor hjelp for å forebygge slike flekker.

Vaktmester rengjør og spylar området regelmessig, men i 2022 måtte vi redusere hyppigheten på spyling som følge av vannmangel og restriksjoner på bruk av vann. Dersom det blir normale forhold vil vaktmester kunne gjenoppta hyppigheten på spyling utenfor inngangspartiene i begge oppgangene. Når det gjelder blomster og blomsterpotter er dette noe styret kan vurdere, men det må stelles og det er en litt utfordrende plass å ha masse blomster. På hjørnet er det ellers et rosebed som blomstrer store deler av sommeren. Maling av inngangsdør og vegger er noe som har blitt gjort regelmessig, men hyppigheten her kan vi se på.

D) Bytte Securo-luke med vanlig vindu

Saksfremstiller: Styret

Flertallskrav: Alminnelig

Saksbeskrivelse: Styret har fulgt opp vedtaket fra fjorårets årsmøte, og jobbet for å få en avklaring på om en løsning med vanlige vinduer vil bli godkjent. Det har på nytt vært rettet henvendelser til brannetaten, direktorat for sikkerhet og beredskap, plan og bygningsetaten, men ingen av dem vil uttale seg eller gi noen bekreftelse på



at en slik løsning vil bli godkjent. Styret har også bedt Firesafe, som har foreslått løsningen, om de kan gi en slik godkjennelse, men de har ikke villet gi dette.

For styret er det viktig at brannsikkerheten i sameiet ivaretas, og dersom man ikke vet om en løsning er i samsvar med brannsikkerhetskravene, kan ikke styret gå inn for en slik løsning. Styret anser det også som uforsvarlig i et økonomisk, henseende å ta en risiko på å bruke over en million kroner på å skifte ut en godkjent løsning, med en alternativ løsning som man ikke vet om vil bli godkjent. Risikoen både i forhold til brannsikkerhet og at det kan påføre sameiet store ekstra kostnader dersom man skulle få pålegg om å montere en brannluke på nytt, anses for stor til at styret kan igangsette et slikt arbeid.

Styret har også i parallell jobbet videre med en løsning der det monteres en brannsikker lufteventil som alternativ løsning. Det har vært planlagt prøvemontering i en leilighet, men ved nærmere befaring viser det seg at beboer har skap plassert på veggen der ventil skulle monteres og da er det ikke tilstrekkelig plass til å montere ventilen. Oslo Brannsikring anbefaler også at beboer sørger for å teste ut securo-luken ordentlig før vi eventuelt igangsetter et så inngripende arbeid. Beboer må skifte ut dørtersklene, flytte varmeovn og stille inn ventilator korrekt.

Det har vært gjennomført målinger av luft inn via Securo-lukene tidligere. Disse målingene viser noe ulike resultater fra leilighet til leilighet, men det er klart at dersom beboer har gjort endringer i leilighetens utforming, f.eks. flyttet kjøkkenet, så kan dette ha endret forutsetningene for god ventilasjon i leiligheten.

Forslag til vedtak: Saken om å skifte ut Securo-luke med vanlig vindu avsluttes da det ikke foreligger tilstrekkelig garanti for at dette vil være en godkjent løsning.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 65237768. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering utført de senere årene

2022	TV og bredbånd	Ny avtale for TV og bredbånd med Telia (GET) – oppgradert anleggets kabler og kontakter i alle leiligheter.
2021	Rens av ventilasjonsanlegg	Ventilasjonsrør i alle leiligheter og fellesrør renses.
2020	Ny asfalt	Skiftet en rekke motorer på loftet. Ny asfalt langs parkeringsplasser i Konghellegaten (felles med naboblokk)
2020	Etablert infrastruktur til el-billading	Installert anlegg for el-billading i garasje og inngått avtale med Circle-K for levering av strømabonnement og administrasjon.
2019	Utbedring av sprekker i mur	Utbedring av diverse større sprekker i mur i bygget.
2019	Spyling av rør	Renset alle avløpsrør i leiligheter og stigeledninger.
2019	EL-kontroll	Gjennomført 5 års kontroll av EL-anlegg
2018	Utskifting av vinduer	Skiftet alle vinduer og balkongdører i sameiet.
2016 - 2017	Sikring av adgang til piper på tak	Installert stiger til å gå på langs taket.
2016	Lamper på loftet (fellesareal)	Byttet alle lamper i fellesgang på loft til LED
2016	Brannvern	Alle enheter har fått utdelt nytt brannvernutstyr
2015	Utbedring vanninntrenging	Utbedring av lekkasje i garasjetak.
2015	Diverse	-Nye postkasser -Maling av alle ytterdører i sameiet -Nye skap til papircontainere -Montering av tyverisikring på inngangsdører i Konghellegaten -Nye blomsterkasser og blomster er kjøpt inn både ute og ved postkassene i begge oppgangene



		-Utbedring av elektrisk anlegg, installert bevegelseslamper ved inngangspartier
		-Installering av rottebeskyttelse og tetting av hull i garasjegulv
		-Maling av søppelrom, dør og vegger med spesialmaling og lagt epoxygulv
2014	EL-Kontroll	
2014	Malearbeider	Vinduer og vegger i oppgangene ble malt
2011	Rehabilitering heiser	Begge heisene skiftet ut med ny motor og innredning
2009	Rehabilitering callinganlegg	Nytt callinganlegg/ringeklokker
2008	Spyling av rør	Alle rør i leiligheter og stigeledninger renses.
2005	Rehabilitering balkonger	Utbedret balkongene og lagt nytt dekke



7349 Sameiet Trondheimsveien 162

REGISTRERINGSBLANKETT FOR ÅRSMØTEDELTAKERE

Fyll ut og lever hele blanketten ved inngangen til møtelokalet.

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

De som ikke kan møte på årsmøtet kan møte ved fullmektig.
Dersom du benytter deg av denne retten, må både ovenstående registreringsdel
og nedenstående fullmakt fylles ut :

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn:

å møte på årsmøtet i

Boligselskapets navn:

Eierens underskrift og dato:

.....
(Eierens underskrift)

.....
(Dato)





**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1

Postboks 6668, St. Olavs plass 0129 Oslo

Telefon: 02333

www.obos.no

E-post: [oef@obos.no](mailto: oef@obos.no)

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