



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 22.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 948322269

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		6 284 485	6 719 357
Sum inntekter		6 284 485	6 719 357
Kostnader			
Lønnskostnad	3	285 250	273 840
Annen driftskostnad	3	4 354 353	3 512 392
Sum kostnader		4 639 603	3 786 232
Driftsresultat		1 644 882	2 933 125
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		164 548	106 900
Sum finansinntekter		164 548	106 900
Annen finanskostnad		1 706 637	1 446 160
Sum finanskostnader		1 706 637	1 446 160
Netto finans		-1 542 089	-1 339 260
Resultat før skattekostnad		102 793	1 593 865
Årsresultat		102 793	1 593 865
Totalresultat		102 793	1 593 865
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		102 793	1 593 865
Sum overføringer og disponeringer		102 793	1 593 865



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		12 364 981	12 364 981
Sum varige driftsmidler		12 364 981	12 364 981
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		77 762	55 002
Sum finansielle anleggsmidler		77 762	55 002
Sum anleggsmidler		12 442 743	12 419 983
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	
Sum fordringer		35	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		4 985 146	5 535 177
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 985 146	5 535 177
Sum omløpsmidler		4 985 181	5 535 177
SUM EIENDELER		17 427 924	17 955 160

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		9 700	9 700
Sum innskutt egenkapital		9 700	9 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		12 204 532	12 307 325
Sum opptjent egenkapital		-12 204 532	-12 307 325
Sum egenkapital		-12 194 832	-12 297 625
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		29 260 567	29 707 282
Øvrig langsiktig gjeld		167 998	147 328
Sum annen langsiktig gjeld		29 428 565	29 854 610
Sum langsiktig gjeld		29 428 565	29 854 610
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		9 258	185 946
Leverandørgjeld		184 898	212 229
Annen kortsiktig gjeld		35	
Sum kortsiktig gjeld		194 191	398 175
Sum gjeld		29 622 756	30 252 785
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 427 924	17 955 160



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 504676

Enheten

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

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 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: 22.05.2025

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 12.06.2025



Organisasjonsnr: 948 322 269
BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 284 485	6 719 357
Sum inntekter		6 284 485	6 719 357
Kostnader			
Lønnskostnad	3	285 250	273 840
Annen driftskostnad	3	4 354 353	3 512 392
Sum kostnader		4 639 603	3 786 232
Driftsresultat		1 644 882	2 933 125
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		164 548	106 900
Sum finansinntekter		164 548	106 900
Annen finanskostnad		1 706 637	1 446 160
Sum finanskostnader		1 706 637	1 446 160
Netto finans		-1 542 089	-1 339 260
Resultat før skattekostnad		102 793	1 593 865
Årsresultat		102 793	1 593 865
Totalresultat		102 793	1 593 865
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		102 793	1 593 865
Sum overføringer og disponeringer		102 793	1 593 865



Organisasjonsnr: 948 322 269
BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		12 364 981	12 364 981
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		77 762	55 002
Sum anleggsmidler		12 442 743	12 419 983
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Sum fordringer		35	0
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		4 985 146	5 535 177
Sum omløpsmidler		4 985 181	5 535 177
SUM EIENDELER		17 427 924	17 955 160
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		9 700	9 700
Sum innskutt egenkapital		9 700	9 700
Opptjent egenkapital			



Udekket tap	12 204 532	12 307 325
Sum opptjent egenkapital	-12 204 532	-12 307 325
Sum egenkapital	-12 194 832	-12 297 625
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	29 260 567	29 707 282
Øvrig langsiktig gjeld	167 998	147 328
Sum annen langsiktig gjeld	29 428 565	29 854 610
Sum langsiktig gjeld	29 428 565	29 854 610
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	9 258	185 946
Leverandørgjeld	184 898	212 229
Annen kortsiktig gjeld	35	
Sum kortsiktig gjeld	194 191	398 175
Sum gjeld	29 622 756	30 252 785
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	17 427 924	17 955 160



Organisasjonsnr: 948 322 269
BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Sum

Beløp



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7

BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. mai kl. 09:00 og lukker 25. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170



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

Jørgen Andersen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Andreas Ytterstad og Kim Kalland er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 260 000

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Andrea Ulriksen
- Aurora Botten Gundersen
- Bjørge Bondevik

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Ingebjørg Aas
- Lillian Tørlen

Vedlegg

1. 2025 - Presentasjon av kandidater.pdf



Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Jørgen Andersen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Per Kristian Bekk



Årsrapport for 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har tillitsvalgte vært:

Styret

Styreleder	Jørgen Andersen	Trondheimsveien 170 E
Styremedlem	Lillian Marie Tørlen	Trondheimsveien 170 B
Styremedlem	Snorre Magnus Lindholm-Thrana	Dynekilgata 19 C
Styremedlem	Samuel A. N. Skretteberg	Dynekilgata 19 C
Styremedlem	Per Kristian Bekk	Trondheimsveien 170 C
Varamedlem	Ingebjørg Elise Aas	Trondheimsveien 170 A

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Borettslaget Trondhjemsveien 170

Borettslaget består av 97 andeler.

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948 322 269, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune.

Borettslaget har følgende adresser:

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

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførsel er utført av OBOS Eiendomsforvaltning i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy. Revisor er PricewaterhouseCoopers AS.



Styrets arbeid

Styret gjennomfører jevnlig styremøter. Varamedlemmer og styremedlemmer blir kalt inn på lik linje til ordinære styremøter. Styret har høy aktivitet også utenom møtene med å følge opp ulike ansvarsområder som fyringsanlegg, vaskeriene, grøntområder, trappevask, vaktmestertjenestene, tilsyn av borettslaget og møter med leverandører.

Denne rapporten oppsummerer styrets arbeid siden generalforsamlingen i mai 2024. I noen tilfeller nevner vi også oppgaver det forrige styret utførte, hvis disse har særlig betydning for budsjett/regnskap eller henger samme med arbeid som ble gjort etter siste generalforsamling.

NY NÆRINGSLEIETAGER

Rørleggerbutikken Søstrene Amundsen sa opp leieavtalen sin mot slutten av 2023 (dette ble også omtalt i fjorårets rapport). For styret var det også viktig å finne en egnet leietager raskt. Næringsmegleren ArealPartner be derfor tidlig engasjert til å hjelpe oss med å finne ny leietager.

Selv om vi ønsket å finne en ny leietager raskt, må man være realistisk på at næringsmarkedet er mye tregere enn privatmarkedet. Potensielle leietagere snevers også inn av at virksomheten bør helst være en kombinasjon av butikk/kontor med behov for lett tilgang for besøkende for å utnytte våre lokaler best mulig. Samtidig kan lokalet være lite egnet for virksomheter som kraver mye tilfeldig oppsøkende kunder, da vi ikke er sentrumsnære nok. Trenden med at mye handel og arbeid har flyttet seg til internett gjør det også mer utfordrende å finne en ny leietager. For styret var det også viktig å finne en leietager med gode utsikter.

Vi vurderte en rekke potensielle leietakere underveis. For eksempel var flere treningskonsepter interessert, men disse ble avvist fordi de ville medføre for mye støy. Noen interessenter ønsket at borettslaget skulle utføre større ombygginger på forhånd (som de så skulle nedbetale over tid), noe vi ikke ønsket å gå med på. Andre mulige leietakere hadde uprøvde konsepter eller manglet en dokumentert solid drift, og ble derfor også valgt bort.

Det var overraskende mange ting å ta stilling til når det gjaldt valg av ny leietaker og leievilkår. Til slutt inngikk vi avtale med Beast Barber and Beauty Queen Zawrotniak. Selskapet drives av et polsk ektepar, hvor mannen driver en veletablert barbersalong og ektefellen starter opp en skjønnhetssalong.

Søstrene Amundsen sa opp leieavtalen sin i november 2023, etter at budsjettet for 2024 allerede var vedtatt. Regnskapet for 2024 viser lavere inntekter sammenlignet med budsjettet for 2024. Søstrene Amundsen leide ut mai 2024. Den nye leietageren fikk fritak fra å betale husleie en periode for å kunne sette lokalet i stand før oppstart. I budsjett for 2025 er det derfor ikke lagt inn noen leieinntekter for januar 2025. På årsbasis vil den nye leieavtale gi omtrent 150.000 kr mer i leieinntekter. Fordi leiebetalingene først starter i februar 2025, vil full effekt av dette først komme i budsjettet for 2026. Den økte leieinntekten er én av grunnene til at vi bare økte felleskostnadene med 2 % fra 1. januar 2025.

Mens lokalet stod tomt, utførte styret enkelte forbedringer. Vi måtte være forsiktige med hvor mye vi gjorde, siden vi ikke visste hva den nye leietakeren ville trenge eller ønske å



gjøre selv. Samtidig var det noen tiltak som burde utføres for at lokalet skulle fremstå ryddig og klart for en ny leietaker. Styret sto for en del enkel riving og fjerning av lister og kabler på egen hånd. Elektriker ble brukt til å utbedre det elektriske anlegget (særlig noen gamle sikringer), rørlegger for å justere radiatorventiler og tilkoblinger og vaktmester til å bedre luftventiler og mure igjen en del hull i vegger fra gammel mur/murpuss. Totalt kostet disse oppgraderingene ca. 45 000 kr inkl. mva.

I tillegg kommer tap av leieinntekter for perioden lokalet stod ledig, utgifter og provisjon til næringsmegler. Totale kostnader, inkludert tap av leie, er estimert til ca. 385.000 kr.

EIENDOMSSKATT

Oslo kommune har de disse årene utvidet grunnlaget for eiendomsskatt og drevet på med taksering av næringslokaler i stor stil. I 2024 måtte borettslaget for første gang betalte eiendomsskatt. Beløpet var på 10 435 kr og er ført under kommunale avgifter i regnskapet.

I den nye leieavtalen for næringslokalet vil ekstra kommunale avgifter av denne typen kunne bli viderefakturert til leietager. Eiendomskatten er i praksis en ekstra skatt for å drive næringsvirksomhet i Oslo, innført av AP-byrådet og videreført av Høyre-byrådet.

VASKEMASKIN / TØRKETROMLER

I løpet av 2024 måtte vi tilkalle service på fellesvaskeriets vaskemaskiner og tørketromler fire ganger, til en samlet kostnad på ca. 10 700 kr. Summen i seg selv er ikke så stor, men hvert servicebesøk betyr at en maskin er ute av drift i flere uker. Dette er upraktisk for beboerne og krever mye oppfølging fra styret. I tillegg har det vært mange tilfeller der maskinene stoppet av ulike årsaker, som styret også må undersøke og håndtere fortløpende.

Maskinene begynner nå å bli modne for utskiftning. Per mars 2025 undersøker styret muligheten for å bytte ut dagens husholdningsmaskiner med mer robuste industrimaskiner.

STØY / NABOKLAGER

Styret fikk relativt få klager i 2024 på støy. Vanligvis dreier det seg om oppussingstøy eller fest/musikkstøy. I de fleste tilfellene har det holdt med en henvendelse fra styret.

Det er generelt få problemer med støy i borettslaget og styret jobber for å holde det slik. Lyd kan spre seg på mange ulike måter og kan forplante seg ulikt til ulike leiligheter. Derfor er det viktig at den som plages av støy, selv tar det opp med vedkommende nabo, og eventuelt melder fra til styret, i stedet for å tenke at "det plager sikkert flere, så da vil nok noen andre ta det opp".

Styret vil også minne om regler for husdyrhold: Hunder skal ikke etterlates alene på balkonger, og det er båndtvang i bakgården. Bakgården skal heller ikke brukes som lufteområde for hunder.



BYTTE AV BRANNUTSTYR

(Dette punktet er en gjentakelse fra fjorårets årsrapport.)

I februar 2024 gjennomførte styret sammen med Firesafe AS bytte av brannutstyr i leilighetene. Alle leiligheter ble utstyrt med en ny brannslukker/pulverapparat, røykvarsler i entré og stue. Noen leiligheter ble også utstyrt med varmedetektor på kjøkkenet, der hvor det enten var dør inntil kjøkkenet eller hvor røykvarsleren i entréen ikke kunne monteres rett utenfor kjøkkenet. Tiltaket kostet ca. 248 000 kr inkl. mva. og kommer på regnskapet for 2024.

BYTTE AV FORSIKRINGSSKAP

Mot slutten av 2023 igangsatte styret byttet av forsikringsselskap, som nevnt i forrige årsrapport. På det tidspunktet var bygningsforsikringen ventet å økt til ca. 432.000 kr. Gjensidige Forsikring kunne tilby ny forsikring til 353 000 kr.

I regnskapet for 2024 er summen for forsikring litt høyere enn dette, fordi byttet til Gjensidige skjedde i februar 2024. Regnskapet omfatter derfor en periode med forrige forsikringsselskap og resten av året med den lavere kostnaden fra Gjensidige.

Gjensidige har også en ordning med kundeutbytte fra Gjensidigestiftelsen. Mange vil kjenne igjen dette fra private forsikring hos Gjensidige, og bedriftskunder er også omfattet av denne ordningen. Kundeutbytte har vært ca. 11,3 % i snitt de siste årene. I budsjettet for 2025 har styret derfor ført opp ca. 35 000 kr under "andre inntekter".

LEKKASJE PÅ FYRROM

I januar 2024 oppstod det en stor lekkasje på fyrrommet i Trondheimsveien. Et rør koblet til radiatoranleggets vakuumulfluter sprak trolig fordi vannet i røret frøs. Trykket var så kraftig at flere deler ble blåst av vakuumulfluteren og tilknyttet utstyr. Lekkasjen gjorde at alt vannet fra alle radiatorer i Trondheimsveien tømte seg ut på gulvet i det nederste nivået av fyrrommet, noe som førte til en oversvømmelse. På fyrrommet har vi to grunnvannspumper i en brønn som pumper ut grunnvann kontinuerlig som virkelig kom til sin nytte her. Kveldsutrykning fra rørlegger for å få stoppe lekkasjen kom på ca. 11 000 kr inkl. mva.

Etterpå måtte styret vurdere hvordan skadene skulle utbedres. Vakuumulfluteren jobber tett mot et ekspansjonskar og det er anbefalt at begge skiftes samtidig. Ekspansjonskaret hadde ukjent alder og vakuumulfluteren hadde produksjonsår 2007. Styret valgte å bytte ut vakuumulfluter, ekspansjonskar og en vannpåfyller. Utstyr og montering kom på ca. 215 000 kr inkl. mva.

At det kunne bli frost på fyrrommet var en ny erfaring for oss. Lekkasjen skjedde under en sprengkald periode i januar 2024. Dette har ikke vært et historisk problem på fyrrommet, fordi i mesteparten av den tiden det skadde utstyret har vært på fyrrommet, har det tidligere har vært to oljefyrer der som har avgitt mye overskuddsvarme. Disse ble fjernet i forbindelse med innføringen av bergvarme for noen år siden. For å unngå nye problemer med frosne rør på fyrrommet har vi for det første lukket en gammel stor ventil (!) og installert to elektriske panelovner som vil holde en minimums temperatur på fyrrommet fremover.



AKKUMULASJONSTANK PÅ FYRROMMENE / REDUSERT SIRKULASJONSSTØY

I forrige årsrapport fortalte vi om en ny akkumulasjonstank på fyrrommet i Trondheimsveien og ombygging av anlegget for tilkobling av tanken. Tanken ble montert i mars 2024. Hensikten var å redusere sirkulasjonsstøy i radiatoranlegget. Tiltaket kostet 207 500 kr inkl. mva. og beløpet er inkludert på regnskapet for 2024.

Etter gode erfaringer med denne løsningen, besluttet styret å gjøre det samme i fyrrommet i Dynekilgata. Der fantes det allerede en lignende akkumulasjonstank, men for å få bedre gjennomstrømning måtte anlegget bygges om i større grad. Ombyggingen kostet rundt 206 500 kr inkl. mva.

DEFEKT SIRKULASJONSPUMPE

I mars/april 2024 oppdaget vi en defekt sirkulasjonspumpe på fyrrommet i Trondheimsveien. Dette medførte dårlig varme på radiatorene til en god del leiligheter. Ny sirkulasjonspumpe og montering kom på 81 250 kr inkl. mva.

BALKONGTILLEGG

Etter balkongutbyggingen i 2021 ble det innført to ulike balkongtillegg: Balkongtillegg 1 for leiligheter som hadde balkong fra før og som fikk den utvidet og balkongtillegg 2 for leiligheter som ikke hadde balkong fra før.

Hvert av balkongtilleggene er knyttet til egne lån som opprinnelig representerte kostnadene for etablering av nye balkonger og utvidelser. Lånene skal ikke betales av alle andelsleilighetene, kun av de som har de ulike balkongtilleggene. Styret må derfor holde rede på hvor mye hvert enkelt lån koster og sørge for at balkongtilleggene matcher lånekostnadene.

En justering av balkongtilleggene vil likevel fort komme en stund etter renteendringen og det er derfor ikke nok å øke/ redusere balkongtilleggene til å matche lånekostnadene. Hvis balkongtilleggene har vært for lave så medfører det at felleskapet har dekket ekstra kostnadene for balkonglånene. Eller hvis renten har gått ned slik at balkongtilleggene er for høye, da blir balkongtilleggene en ekstra inntekt for fellesskapet. Dette skaper et etterslep som må utjevnes. Når styret endrer balkongtilleggene legger vi opp til å dekke inn et etterslep i løpet av 12 måneder.

Siden innføring av balkongtilleggene har de utviklet seg slik:

Fra dato:	Balkongtillegg 1	Balkongtillegg 2
01.10.2021	106 kr	605 kr
01.04.2022	116 kr	660 kr
01.11.2022	138 kr	784 kr
01.01.2023	156 kr	887 kr
01.01.2024	179 kr	1031 kr
01.01.2025	175 kr	1002 kr



EIERSKIFTER

Ved salg eller overdragelse av en andelsleilighet må den nye eieren godkjennes av styret. I 2024 ble det gitt styregodkjenning av nye andelseiere 9 ganger.

Gjennomsnittlig botid blant andelseiere per mars 2025 var 8,03 år. Det er noen leiligheter som drar opp snittet kraftig pga. lang botid. Til sammenligning var median botid ca. 5,25 år, det vil si at halvparten av andelseierne har bodd her kortere enn dette og halvparten har bodd her lengre.

Styret opplever at borettslaget vårt er spesielt attraktivt for førstegangskjøpere. Mange ønsker seg kanskje en større bolig eller et mindre sentrumsnært område etter noen år, og velger da å selge.

At intensjonen med eierskapet blir kortere kan skape vedlikeholdsmessige utfordringer for et borettslag som ofte må tenke mye mer langsiktig i sine vedlikeholdsplaner.

	Ant styregodkjenninger ved salg/overtagelse	Gj.snitt eierskap	Median botid
2024	9	8,03 år	5,25 år
2023	11	7,63 år	4,75 år
2022	13	7,02 år	4,34 år
2021	14	7,06 år	4,36 år
2020	12	6,94 år	4,62 år
2019	9	8,25 år	4,76 år
2018	17	7,41 år	3,92 år
2017	10	7,41 år	3,79 år
2016	19	6,75 år	3,35 år
2015	11	7,08 år	3,67 år
2014	20	6,59 år	
2013	14	6,65 år	
2012	14	7,03 år	
2011	21	7,3 år	



ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak bortfall av leieinntekter. Se styrets arbeid for detaljer.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak mange forbedringer og utbedringer tilknyttet fyrrommene. Se styrets arbeid for detaljer.

Resultat

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

Disponible midler

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



Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 2 % økning av felleskostnadene fra 1.januar 2025.

Budsjettet er også basert på at konsumprisindeksen øker med 3,3 %. Felleskostnadene øker mindre enn KPI i stor grad på grunn av økte leieinntekter.

De kommunale avgifter øker nok en gang mye. Vann- og avløpsavgiften øker med 18 % og renovasjonsavgiften øker med 4 %. Samlede kommunale avgifter vil for 2025 utgjøre ca. 876 000 kr. I 2022 var tilsvarende sum 552 000 kr. De kommunale avgiftene har økt nesten 60 % på tre år.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		5 137 002	4 054 429
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		102 793	1 593 865
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-446 715	-510 213
Innsk. øremerk. bankkto		-2 090	-1 079
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-346 012	1 082 573
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 790 990	5 137 002
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 985 181	5 535 177
Kortsiktig gjeld		-194 191	-398 175
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		4 790 990	5 137 002



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 281 885	6 620 784	6 458 000	6 669 962
Innbetalinger		0	5 500	0	0
Andre inntekter	3	2 600	93 073	0	45 043
SUM DRIFTSINNEKTER		6 284 485	6 719 357	6 458 000	6 715 005
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	-33 840	-35 250	-36 660
Styrehonorar	5	-250 000	-240 000	-250 000	-260 000
Revisjonshonorar	6	-9 875	-9 875	-9 500	-10 000
Forretningsførerhonorar		-179 330	-170 300	-180 518	-190 000
Konsulenthonorar	7	-24 544	-955	-5 000	-5 000
Kontingenter		-19 400	-19 400	-19 400	-19 400
Drift og vedlikehold	8	-1 380 606	-880 738	-950 000	-981 350
Forsikringer		-371 657	-392 647	-375 000	-423 836
Kommunale avgifter	9	-779 676	-659 047	-764 741	-876 435
Energi/fyring	10	-630 801	-576 388	-650 000	-671 450
TV-anlegg/bredbånd		-252 619	-235 449	-235 524	-257 544
Andre driftskostnader	11	-705 846	-567 593	-600 000	-619 800
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 639 603	-3 786 232	-4 074 933	-4 351 475
DRIFTSRESULTAT		1 644 882	2 933 125	2 383 067	2 363 530
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	164 548	106 900	10 000	100 000
Finanskostnader	13	-1 706 637	-1 446 160	-1 669 000	-1 683 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 542 089	-1 339 260	-1 659 000	-1 583 000
ÅRSRESULTAT		102 793	1 593 865	724 067	780 530
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		102 793	1 593 865		



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

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	12 229 663	12 229 663
Tomt		135 318	135 318
Miljøbankkonto, øremerket		77 762	55 002
SUM ANLEGGSMIDLER		12 442 743	12 419 983
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		35	0
Driftskonto OBOS-banken		443 205	1 136 805
Driftskonto OBOS-banken II		1	14 861
Sparekonto OBOS-banken		4 541 940	4 383 511
SUM OMLØPSMIDLER		4 985 181	5 535 177
SUM EIENDELER		17 427 924	17 955 160
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 97 * 100		9 700	9 700
Udekket tap	15	-12 204 532	-12 307 325
SUM EGENKAPITAL		-12 194 832	-12 297 625
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	29 260 567	29 707 282
Borettsinnskudd	17	93 925	93 925
Avsetning bomiljøtiltak	18	74 073	53 403
SUM LANGSIKTIG GJELD		29 428 565	29 854 610
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		184 898	212 229
Påløpte renter		9 258	147 332
Påløpte avdrag		0	38 614
Annen kortsiktig gjeld	19	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		194 191	398 175
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		17 427 924	17 955 160
Pantstillelse	20	33 723 607	33 723 607
Garantiansvar		0	0

Oslo, 11.03.2025

Styret i Borettslaget Trondhjemsveien 170

Jørgen Andersen
Samuel Negussie Skretteberg

Per Kristian Bekk
Lillian Marie Tørlen

Snorre M. Lindholm-thrana

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 178 696
Lån/Renter	643 344
Forretningslokale	332 088
TV	252 684
Renter	70 884
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 477 696

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-193 718
OBOS Opennet	-2 093
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 281 885

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nettinnbetalinger	2 600
SUM ANDRE INNETEKTER	2 600

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

Arbeidsgiveravgift -35 250

SUM PERSONALKOSTNADER -35 250

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 250 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 694, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS -24 180

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS -364

SUM KONSULENTHONORAR -24 544

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger -72 296

Drift/vedlikehold VVS -273 540

Drift/vedlikehold elektro -39 492

Drift/vedlikehold utvendig anlegg -63 610

Drift/vedlikehold fyringsanlegg -555 724

Drift/vedlikehold brannsikring -248 114

Drift/vedlikehold vaskerianlegg -10 688

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg -110 271

Kostnader dugnader -6 872

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD -1 380 606

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt -10 435

Vann- og avløpsavgift -505 514

Renovasjonsavgift -263 726

SUM KOMMUNALE AVGIFTER -779 676

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-115 049
Strøm oljefyr el.bereder	-515 753
SUM ENERGI / FYRING	-630 801

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-34 061
Driftsmateriell	-1 131
Lyspærer og sikringer	-1 570
Vaktmestertjenester	-288 568
Renhold ved firmaer	-222 110
Andre fremmede tjenester	-136 251
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-950
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 694
Andre kontorkostnader	-4 219
Bank- og kortgebyr	-2 458
Velferdskostnader	-11 832
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-705 846

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 029
Renter av sparekonto i OBOS-banken	160 519
SUM FINANSINNTEKTER	164 548

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 163 598
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-54 336
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-488 637
Renter på leverandørgjeld	-66
SUM FINANSKOSTNADER	-1 706 637

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1986	1 168 000
Oppskrevet 1972	1 173 300
Rehabilitering tilgang 2021	9 888 363
SUM BYGNINGER	12 229 663

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.226/bnr.9 M. flere

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

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-21 229 816	
Nedbetalt tidligere	962 642	
Nedbetalt i år	304 659	
		-19 962 515

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-980 067	
Nedbetalt tidligere	44 307	
Nedbetalt i år	14 216	
		-921 544

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-8 908 296	
Nedbetalt tidligere	403 948	
Nedbetalt i år	127 840	
		-8 376 508

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-29 260 567
------------------------------------	--	--------------------

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1936	-92 700
------------------	---------

Opprinnelig 2012	-1 225
------------------	--------

SUM BORETTSINNSKUDD	-93 925
----------------------------	----------------

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-74 073
-------------------------	---------

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-74 073
-----------------------------------	----------------



NOTE: 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Purregebyr	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-35

NOTE: 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	93 925
Pantelån	29 260 567
TOTALT	29 354 492

Bygninger	12 229 663
Tomt	135 318
TOTALT	12 364 981



Til generalforsamlingen i Borettslaget Trondhjemsveien 170

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Trondhjemsveien 170 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Årsrapport.pdf



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

Oslo, 13. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor



VIKTIG INFORMASJON FOR NYE ANDELSEIERE

BAD

Borettslaget rehabiliterte alle bad i 1994/1995. Hvis ditt bad ikke er oppgradert etter dette, er det sannsynligvis klart for ny rehabilitering. Det er per i dag ingen planer om renovering av badene i regi av borettslaget. Andelseierne er selv ansvarlig for dette.

Et bad fra 1994 er nå over 30 år gammelt, langt over den normale levetiden på 10 år. Tiltak på badet vil kun være aktuelt fra borettslaget sin side hvis man f.eks. må rehabilitere innvendige soilrør etc. Dette ble gjort i 1994 og de vil holde i mange tiår til. Et bad kan fint være rehabilitert flere ganger før borettslaget må ta en ny runde med baderommene.

Nye eiere bør lese prospektet nøye. Hvis det kun står at badet ble rehabilitert i 1994, kan det bety at en ny rehabilitering er nødvendig. Vær også oppmerksom på uttrykk som "oppussing" eller "modernisert", dette betyr ofte at man bare har gjort en overflatisk oppgradering av badet, mens det fortsatt kan være behov for å skifte alle rør, sluk, membran, fliser og varmekabler.

ORIGINALE TREGULV / PELSBIFF-ADVARSEL

"Noen andelseiere har opplevd problemer med pelsbiller, særlig i leiligheter med originale tregulv. Sprekkene i gulvet gir perfekte forhold for pelsbillene som kan gjemme seg i mørket, gjerne kombinert med litt høy fuktighet og dårlig ventilasjon. Under gulvet ble det originalt brukt ullpapp, som pelsbillene kan livnære seg på. Pelsbillene kan overleve i mange år i det originale tregulvet med god tilgang på næring og et bra skjulested.

Ved oppussing velger noen å fjerne parketten for å avdekke de originale tregulvene. Dette frarådes sterkt på grunn av skadedyrhistorikken i borettslaget. Gjør man dette må man i det minste fjerne alt gammelt underlag, inkludert ullpappen og få dette byttet ut med moderne, støydempende parkettunderlag. I tillegg må alle sprekker i gulvet og langs veggene tettes igjen med hjelp av et profesjonelt firma.



ANNEN INFORMASJON OM BORETTSLAGET

Styret

Kontaktinformasjon til styret:

Epost: styret@trondhjemsveien170.no

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

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer som beskriver kravene til tillitsvalgte. De omfatter ansvar for økonomisk forvaltning, habilitet, taushetsplikt, honorering og utbetalinger.

Vaktmester

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

Vaktmester Andersen sine oppgaver omfatter uteområdene og fellesareal, men ikke innvendig arbeid i leilighetene. Beboerne kan avtale private tjenester direkte med vaktmesterfirmaet, tlf. 22 38 92 92, <https://www.vaktmesterandersen.no>.

Rørlegger

Borettslaget har en rammeavtale med Rørlegger Sentralen AS. Rammeavtalen inkluderer døgnvakt i tilfelle lekkasjer. Beboeren kan ringe tlf. 23 03 54 00 og oppgi kundennummer 40314.

Rammeavtalen gir beboerne 20 % rabatt på varer og rørlegger tjenester. Les mer om tjenestene deres på: <https://rørlegger-sentralen.no>

Renhold

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

Parkering

Hvert år deler borettslaget ut et parkeringskort som gir begrenset mulighet til parkering på følgende steder:

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

Parkeringskortet skal følge leiligheten ved salg.

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

Det er også mulig å leie parkeringsplass på følgende steder:

- Dynekilgata 15: Parkeringsplassen er rett på nedsiden av borettslaget, på plassen mellom Jørgen Løvlands gate og Dynekilgata 15. Kontaktinfo kan leses på <http://dynekilgata15.no>.



- Mailundveien 23: På den store parkeringsplassen innerst i Dynekilgata, nærmest Lilleborg helsehus. Drives av Europark, også kjent som Apcoa, og leier ut plassene nærmest helsehuset. Se beskrivelse av plassene på: <https://www.apcoa.no/finn-parkering/oslo/mailundveien-23/>
- Mailundveien 21: På samme område som over, men de innerste parkeringsplassene drives av Boligbygg. Kontaktinfo kan leses på: <https://www.oslo.kommune.no/etater-foretak-og-ombud/boligbygg-oslo-kf/>

Dyrehold

Husordensreglene regulerer dyrehold. Hunder er tillatt uten søknad, men det er flere begrensninger for hundeholdet på fellesområder og man må ta hensyn til naboer. Det er båndtvang på borettslagets eiendom og det er ikke tillatt å luften hunder i bakgården. Det henvises til husordensreglene for flere detaljerte og utdypende regler for både hunder og øvrige dyr.

Nøkler/skilt

Nøkler til oppgangen bestilles via styret. Noen nøkler og skilt bestilles selv. Se Boligguiden på websidene våre for detaljerte krav og bestillingsrutiner.

Vaskeri

Borettslaget har fire vaskerier med vaskemaskin, tørketrommel og tørkerom. Fellesvaskeriene ligger i Trondheimsveien 170 B og D og i Dynekilgata 19 B og D og skal brukes i henhold til gjeldende regler. Alle vaskeriene er tilgjengelig for alle beboere.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret hos Gjensidige Forsikring med polisenummer 93324616. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Ved skade i leiligheten skal andelseier begrense skadeomfanget og forsøke å kartlegge årsaken. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22 86 83 98, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, som bestiller håndverker for utbedring av skaden - ofte etter befaring fra takstmann.

Andelseier kan måtte dekke hele eller deler av egenandelen dersom skaden faller inn under deres ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikkerhetsutstyr

Hver leilighet skal ha en brannslukker (pulverapparat) samt røykvarsler i entre og stue. Noen leiligheter må ha varmedetektor på kjøkkenet dersom det ikke ligger rett utenfor røykvarsleren i entreen eller er adskilt med en dør



Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS sikrer månedlige innbetalinger til borettslaget og overtar risikoen ved manglende betaling.

Forkjøpsrett

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Andelseierne har begrenset mulighet for å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre. Utleie er som regel tidsbegrenset og krever styrets samtykke. Søknad kan sendes via Vibbo.no eller du kan kontakte OBOS for å få søknadsskjema for utleie/bruksoverlating.

Utdypende informasjon finnes på: <https://www.trondhjemsveien170.no/p/utleie.html>

Internett / TV

Borettslaget har en kollektiv avtale med OBOS Nett, som gir alle beboere 1000/1000 Mbps fiberinternett.

De som ønsker det kan også for egen regning velge en TV-pakke med dekoder fra en av distributørene som er tilgjengelig fra OBOS Nett. Se valgmulighetene på: <https://www.obos.no/boligselskap/nett>



STØRRE VEDLIKEHOLD OG REHABILITERING

- 2024 Skiftet sikringer i næringslokale.
- 2024 Nye røykvarslere og pulverapparat i alle leiligheter. Det er en røykvarslere i entré og en i stue. I tillegg kommer varmedetektor på enkelte kjøkken hvor det er dør eller hvor røykvarslere ikke kunne monteres rett utenfor kjøkkenet.
- 2024 Ny sirkulasjonspumpe til radiatoranlegget på fyrrommet i 170 A.
- 2024 Ny vakuumulfter, ekspansjonstank og vannpåfyller til fyrrommet i 170 A.
- 2024 Ombygging av rør mellom bergvarmepumper, sirkulasjonspumpe og akkumulasjonstank på fyrrommet i 19 D.
- 2024 Montering av akkumulasjonstank på fyrrommet i 170 A, mellom bergvarmepumper og sirkulasjonspumpe til radiatoranlegget.
- 2023 Montering av kompensator etter sirkulasjonspumpe til radiatoranlegget på begge fyrrom, i 19 D og 170 A.
- 2023 Bytte av hovedstoppekran på fyrrommet i 170 A og på vaskeriet i 19 B.
- 2022 Ny plexiglass, frosset lexan på grillplassen.
- 2022 Ekstra Wilo grunnvannspumpe til fyrrommet i 170 A som backup. Montering av kombinert styringsenhet for begge grunnvannspumper samt GSM sender for varsling.
- 2022 Nye stakeluker på alle nedløpsrør. Inspeksjon og spyling av avløp- og nedløpsrør. Tømming av lyskasser, sluk, kummer og sandfang.
- 2022 Etablering av fiberinternettlinje direkte til alle leiligheter fra OBOS OpenNet.
- 2021 Ny sirkulasjonspumpe på sentralvarmerom i Dynekilgata 19 D.
- 2020-2021 Balkong- og fasadeprosjekt: Alle bruks- og brannbalkonger revet og fornyet. Etablering av nye bruksbalkonger. Nye balkongdører. Nye vinduer i alle balkongdøråpninger og tilhørende hjørne for hjørneleiligheter. Ny radiatorer der det kom ny balkongdøråpning. Alt beslag på tak. Nye takluker. Nye nedløpsrør. Nye varmekabler i takrenner og nedløpsrør. Maling av vinduer og inngangspartier. Fornyte murpussfelt mellom vinduer ut mot Dynekilgata. Utskifting av butikkvinduer og murpuss rundt butikken. Snudd sitteplasser i bakgården mot gressplenen.
- 2020 Byttet grunnvannspumpe, byttet til Wilo EMU KS 8ES, på fyrrommet i 170 A.
- 2020 Installert Dual XP magnetfilter på begge fyrrom.



- 2020 Ny lysarmatur med bevegelsesensor på fyrrommene, vaskeriene med tørkerom og miljøhuset. Ny styring av utelysene med astrour på hovedtale i stedet for lyssensor ute.
- 2020 El-kontroll av fellesanlegg og næringslokale med bl.a. termografering av hovedtavler/sikringsskap. Enklere kontroll av leilighetens sikringsskap. Leilighetene må selv følge opp forskriftsmessige avvik og anbefales en grundigere el-kontroll av eget anlegg. Alle avvik på fellesanlegg er rettet samt enkelte avvik tilknyttet brannsikkerhet for leilighetens sikringsskap.
- 2019 Fjernet oljekjeler og oljetank.
- 2019 Ny hovedinntakssikring i 170 A.
- 2019 Oppgradering av den store sirkelen rundt det innerste treet i bakgården. Sirkelen er redusert, sandkassen er fjernet og erstattet av et nytt anlegg med beplanting og elvegrus i sirkelbuer.
- 2019 Erstattet tørketromlene i 19 B, 19 D og 170 D.
- 2018 Ekstra ekspansjonstank til sentralvarmerommet i 19 D.
- 2016 Installert bergvarmeanlegg: Boret 12 energibrønner, varmepumper på to fyrrom, 11 nye vannberedere. Tørkeromsavfuktere på alle tørkerom. Innregulering av radiatoroppstikk.
- 2015 Ny elektrokjele.
- 2014 Varmekabler i takrenner og nedløpsrør på innsiden av gården.
- 2013 Branntetting av gjennomføringer.
- 2013 Ny sykkelbås. Sikring av alle sykkelbåser.
- 2013 Erstattet de tre gjenværende eldre tørketromlene i 170 B, 19 B og 19 D.
- 2012 Erstattet alle gamle vaskemaskiner med nye. Totalt åtte nye vaskemaskiner. Gammel tørketrommel erstattet i 170 D.
- 2012 Ny hekk i Dynekilgata.
- 2012 Rens av alle takrenner.
- 2011 Varmekabler i takrenner og nedløpsrør ut mot Trondheimsveien. Nytt fundament til lyskastere og stålgjerde rundt urtehage.
- 2010 Oppussing av vaktmesterleilighet.
- 2010 Nye eikelister samt sliping og lakkering av dørterskler for alle ytterdører. Ny kjellerdør i 170 D.



- 2008 - 2009 Opparbeidet uterommet: Fortau og gangvei er asfaltert, nye trær og bærbusker, urtebed, automatisk vanningsanlegg, helt gifffritt miljø, grillplass, motorsykkelparkering, sykkelparkering og belysning.
- 2007 Startet arbeidet med fuktsikring av gården og drenering av utearealene. Sparetiltak gjennomført i fyrrommet.
- 2006 Ny oljetank. Opprustet kjeller inkl. brannsikring, vaskeriene og grunnmur.
- 2005 Callinganlegg med videotelefoner.
- 2004 Nye vaskerilåser. Nytt brannvernutstyr. Alle vinduene malt utvendig. Fasaderens hele gården.
- 2003 Nytt låssystem med internasjonal patent.
- 2002 Oppussing av oppganger.
- 2001 Nye inngangsdører til alle leilighetene. Nye dører inn til alle kjellere og loft.
- 1998 Opprusting av kabelanlegg med returforsterker.
- 1998 Miljøhus.
- 1994 - 1996 Nye tak på resten av gården. Nye vaskemaskiner. Rehabilitering av alle bad. (Skiftet alle sluk, vann- og avløpsrør til bad. Nytt gulv på badet med helsveiset membran, varmekabler, påstøp og fliser). Nytt røropplegg på rest kjøkken. Ny låsbar port mot Jørgen Løvlands gate. Ny varmekulvert for overføring av sentralvarme fra Trondheimsveien til Dynekilgata.
- 1993 Nytt tak - Trondheimsvn. 170C. Utskifting av røropplegg nesten alle kjøkken
- 1993 - 1994 Utskifting av oljefyr, installert elektrokjele.
- 1991 Utskifting av vinduer.
- 1990 - 1991 Opprusting av TV-anlegget (nye kabler).
- 1989 Omtrukket el-anlegget i alle leiligheter, gårdsanlegget og vaskeriet.
- 1987 Nye utgangsdører med porttelefon.



Vedlikeholdsplan

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

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

Faste planlagte tiltak

- 2029: 5-års kontroll av brannslukkere. Installert i februar 2024.
- 2034: Utskiftning av røykvarslere med 10-årsgaranti, installert i februar 2024.

Prioriterte tiltak, kort sikt

- Online booking av vaskeriene.
- Industrivaskemaskiner og tørketromler.
- Trapp på fyrrommet.

Vedlikehold neste 2-3 år

Mange av tiltakene nevnt her har til felles at det gjelder områder hvor utstyret er preget av slitasje og bør erstattes på grunn av stort servicebehov. Det gir ofte et redusert tilbud til beboerne, redusert sikkerhet med defekte låser, lang ventetid på utbedring på f.eks. vaskeriene og gir også styret mye å følge opp. De viktigste tiltakene her er:

- Online booking av vaskeriene. Ubrukte låser på vaskeritavlene kan fort ta opp mye av de tidsperiodene som kan reserveres. Electrolux, leverandøren av vaskeritavlene, har også innført nye bestillingsrutiner som gjør det veldig vanskelig for styret å bestille nye nøkler til beboerne. Online booking vil løse mange av disse problemene og utvide kapasiteten på vaskeriene, samt gi styret bedre oversikt over bruken slik at man senere kan skifte ut maskinene og kjøpe nye basert på behovet.
- EI-tiltak: Mye av den elektriske infrastrukturen i borettslaget er over 35 år gammel og moden for utskiftning. Styret ønsker å prioritere utskiftning av hovedtavler (5 hovedtavler) og mange mindre sikringsskap tilknyttet fellesområdene (ikke leilighetene sine sikringsskap). Skapene bør trolig oppgraderes med skifte av alle sikringer og få inn moderne overspenningsvern (lynvern).
- Industrivaskemaskiner og tørketromler: Husholdningsmaskinene kom i hovedsak rundt 2012 og 2013. Det er på tide på skifte de ut. Maskinene har passet bra med kapasitetsbehovet, men hatt litt mer service enn forventet pga hardhendt bruk. Det gir styret mye oppfølging og beboere må vente på service i underkant av et par uker når det er problemer. Industrimaskiner må vurderes. Styret ønsker først å innføre online booking av vaskeriene, se tidligere punkt.



- Trapp på fyrrommet: Trappen er smal, veldig bratt, og bredden på trappetrinnene er for smale og ellers i dårlig stand. Må byttes ut av HMS-hensyn.
- Nøkkelsystem: Det er mye service på dagens slitte låser og nye nøkler koster veldig mye. Nøkkelsystemet er fra 2003 og en oppgradering kan også gi beboerne mange nye muligheter som bruk av brikker, midlertidige koder etc.
- Porttelefon: Videoapparatene var toppmoderne når de kom i 2005, men har gått ut av produksjon og er vanskelig å erstatte når noen har skadet de, typisk i forbindelse med oppussing i leiligheten. Anlegget har fungert for det meste veldig bra siden 2005, men en oppgradering av terminaler/enheter kan være nødvendig.

Tiltak på lengre sikt

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

- Vinduer: Under balkong- og fasadeprosjektet i 2021 ble vinduene malt. I tillegg måtte vinduer fjernes der det kom en ny balkongdøråpning. Alle vinduer i balkongdøråpningene ble derfor byttet ut, samt enkelte andre vinduer i hovedsak pga råteskader. Prosjektet viste at tilstanden var dårligere enn forventet og gjenværende vinduer bør vurderes å bli skiftet ut i stedet for å bli malt på nytt etter 3-5 år.
- Radiatorer: I balkong- og fasadeprosjektet i 2020/2021 ble det satt inn ny radiatorer i 48 leiligheter der det ble montert ny balkongdør. Øvrige radiatorer bør vurderes byttes også.
- Oppgangene: Oppussing av oppgangene har det kommet enkelte forslag om til styret, og styret har lenge sett behovet for det selv. Oppgangene ble pusset opp i 2002. De fremstår i dag som slitte og famlete. Det er behov for å male/sparkle veggene i lyse farger og bytte ut gulvet. Lysarmaturene i oppganger, kjeller og loft er også klar for utskifting og bør byttes ut med sensorstyrte LED lys.

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

Under tilsyn

- Rør i kjelleren: Vannrør til leilighetene ble skiftet ut i 1993/94, men vannrørene i kjelleren er sannsynligvis fra byggeåret og ser ut til å være i en svak tilstand. Kondensering på flere steder bidrar til svekkelsene. Kan være modent for utskifting, og vil bli vurdert etter hvert som tilstanden endrer seg.
- Vanninntrengning:
 - Fyrrommet i 170 A: Det er trolig grunnvann som pipler inn på laveste kjellernivå på fyrrommet. Vannet går rett i et sluk og videre rett til grunnvannskummen. Ekstra drempumpe ble satt inn i 2022.
 - Under vanning av ny gressplen utenfor 19 A / 19 B i 2021, ble det observert en del vann i kjelleren. Fasade / grunnmur trolig mettet av vanningen som stod på i mange uker med spreder som traff vegg fra uvanlig vinkel. Vanning ble avsluttet. Avventer videre observasjoner.



- Beboere har ved et par anledninger rapportert om vann øverst i oppgang 19 B / på loftet. Styret har ikke funnet noen lekkasje ved undersøkelse etter rapportering eller noen klar vei inn fra taket som vannet kan ha tatt. Antas at problemet skyldes åpen takluke i oppgangen (glass-tak over oppgangen), men problemet bør holdes under oppsyn ved kraftig regn.

Ikke prioritert

- Bad: Borettslaget rehabiliterte alle bad i 1994/1995. Dette inkluderte også soil-rørene, som har veldig lang levetid. Fra borettslaget sin side er det ikke aktuelt nå å gjøre noe med badene før soilrørene eventuelt må rehabiliteres. I mellomtiden kan andelseierne fint rehabilitere badene flere ganger selv. Se borettslagets infosider om oppussing av bad, <https://www.trondhjemsveien170/p/oppussing-av-bad.html>, for mer info.

Styret
Brl. Trondhjemsveien 170
Februar 2025



FORDELING AV FELLESKOSTNADER

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

Tabellen nedenfor viser fordelingen av felleskostnadene for alle leilighetene, per 1. januar 2024 (kostnad for OBOS Nett og balkongtillegg kommer i tillegg).

Leil.	Felleskost.	Leil.	Felleskost.	Leil.	Felleskost.	Leil.	Felleskost.
101	4544	209	4189	314	4579	419	5339
102	4376	210	3915	315	5339	420	3658
103	4376	211	4989	316	4572	501	4579
104	4376	212	4869	317	5339	502	4544
105	4376	213	3459	318	4572	503	4544
106	4376	214	4579	319	5339	504	4544
107	4376	215	5339	320	3658	505	4544
108	4376	216	4572	401	4579	506	4544
112	4657	217	5339	402	4544	507	4544
113	3317	218	4572	403	4544	508	4544
114	4476	219	5339	404	4544	509	4291
115	5132	220	3658	405	4544	510	4068
116	4572	301	4579	406	4544	511	5077
117	4579	302	4544	407	4544	512	4869
118	4463	303	4544	408	4544	513	3459
119	4516	304	4544	409	4291	514	4579
120	3459	305	4544	410	4068	515	5339
201	4579	306	4544	411	5077	516	4572
202	4544	307	4544	412	4869	517	5339
203	4544	308	4544	413	3459	518	4572
204	4544	309	4291	414	4579	519	5339
205	4544	310	4068	415	5339	520	3658
206	4544	311	5077	416	4572		
207	4544	312	4869	417	5339		
208	4544	313	3459	418	4572		

Sum felleskostnader for alle leiligheter per måned: kr 440 200

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

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

Valg av tillitsvalgte

Denne siden er et vedlegg til saken om valg av tillitsvalgte, og inneholder en kort presentasjon av de kandidatene som valgkomiteen har foreslått.

KANDIDATER SOM STYREMEDLEM



Andrea Ulriksen: Sykepleier i Oslo kommune. Bachelor i sykepleie og årsstudium i økonomi og ledelse. Jeg har bodd i 170 B siden 2023 sammen med min samboer.

Motivasjonen min for å være med i styret er at jeg ønsker å være med på å skape et godt bofellesskap for alle som bor her. Der vi bryr oss om fellesarealene og vil ta vare på borettslaget. Jeg synes det har vært et fint borettslag så lenge vi har bodd her og vil gjerne være med å videreutvikle dette.



Aurora Botten Gundersen: Studerer organisasjonspsykologi, HR og ledelse på BI Oslo. Bor i 170 D, flyttet inn sommeren 2023.

Jeg er en blid og positiv jente på 23 år som ønsker å engasjere meg som styremedlem for å bidra til et godt bomiljø og et velfungerende borettslag. Samtidig ser jeg på dette som en fin mulighet til å få relevant erfaring med styrearbeid og samarbeid i praksis.



Bjørge Bondevik: Skriver doktorgrad i økonomi ved NMBU på Ås, hvor jeg jobber med småskala kaffeproduksjon.

Jeg er 28 år og fra Troms. Jeg flyttet inn i 19 A med min samboer for snart ett år siden. Foruten diverse verv i studentfrivilligheten har jeg lite erfaring med styrearbeid, men tror likevel jeg kan gjøre en god jobb. Jeg er av den sære sorten som liker å ta en kamp med kommunale byråkrater, og skyr heller ikke unna å ta i et tak. Vi har planer om å bo flere år i borettslaget, og jeg ønsker å bidra i fellesskapet.



KANDIDATER SOM VARAMEDLEM



Lillian Tørle: Kunstner/kunsthåndverker som jobber med offentlig utsmykning, utstillinger og prosjekter, og faglærer i interiør og eksponeringsdesign. Bodd i 170 B siden 2013, vært styremedlem siden 2020 og deltok også i balkongkomiteen..



Ingebjørg Aas: Produksjonsleder hos NRK Nyheter, bachelor i flerkamera regi. Bodd i 170 A siden 2016.

Vært vara-medlem i styret i snart fire år. Har bodd her i snart ni år og trives veldig godt. Synes vi har et veldig fint borettslag med et flott uteområde midt i byen. Liker å kunne bidra til at det skal bli enda bedre for oss alle.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 22.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.05.25

Selskapsnummer: 7 Selskapsnavn: BORETTSLAGET TRONDHJEMSVEIEN 170

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Jørgen Andersen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Andreas Ytterstad og Kim Kalland er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 260 000

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- Andrea Ulriksen
 Aurora Botten Gundersen
 Bjørge Bondevik

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Ingebjørg Aas
 Lillian Tørlen

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Jørgen Andersen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Per Kristian Bekk



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.