



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 931 762 273  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET VERKSTEDGÅRDEN 3  
Forretningsadresse: Ladebekken 17  
7066 TRONDHEIM

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

### Regnskapsregler

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

### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2025

### 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, 05.07.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 931762273

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 222 946	908 789
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 222 946</b>	<b>908 789</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		125 282	
Annen driftskostnad		886 598	136 781
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 011 880</b>	<b>136 781</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>211 066</b>	<b>772 008</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		26 215	1 992
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 215</b>	<b>1 992</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>26 215</b>	<b>1 992</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>237 281</b>	<b>774 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>237 281</b>	<b>774 000</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>237 281</b>	<b>774 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		237 281	774 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>237 281</b>	<b>774 000</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		15 825	16 591
Andre fordringer		159 977	69 600
Sum fordringer		175 802	86 191
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		960 478	808 593
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		960 478	808 593
Sum omløpsmidler		1 136 280	894 784
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 136 280</b>	<b>894 784</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 011 281	774 000
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>1 011 281</b>	<b>774 000</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>1 011 281</b>	<b>774 000</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		67 033	97 194
Annen kortsiktig gjeld		57 966	23 590
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>124 999</b>	<b>120 784</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>124 999</b>	<b>120 784</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 136 280</b>	<b>894 784</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 535137

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 931 762 273  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET VERKSTEDGÅRDEN 3  
Forretningsadresse: Ladebekken 17  
7066 TRONDHEIM

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 02.06.2025

#### 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, 03.07.2025



Organisasjonsnr: 931 762 273  
SAMEIET VERKSTEDGÅRDEN 3

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		1 222 946	908 789
<b>Sum inntekter</b>		<b>1 222 946</b>	<b>908 789</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		125 282	
Annen driftskostnad		886 598	136 781
<b>Sum kostnader</b>		<b>1 011 880</b>	<b>136 781</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>211 066</b>	<b>772 008</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		26 215	1 992
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>26 215</b>	<b>1 992</b>
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Netto finans</b>		<b>26 215</b>	<b>1 992</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>237 281</b>	<b>774 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>237 281</b>	<b>774 000</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>237 281</b>	<b>774 000</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		237 281	774 000
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>237 281</b>	<b>774 000</b>



Organisasjonsnr: 931 762 273  
SAMEIET VERKSTEDGÅRDEN 3

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		15 825	16 591
Andre fordringer		159 977	69 600
Sum fordringer		175 802	86 191
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		960 478	808 593
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		960 478	808 593
Sum omløpsmidler		1 136 280	894 784
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 136 280</b>	<b>894 784</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		1 011 281	774 000
Sum opptjent egenkapital		1 011 281	774 000



Sum egenkapital	1 011 281	774 000
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	67 033	97 194
Annen kortsiktig gjeld	57 966	23 590
Sum kortsiktig gjeld	124 999	120 784
Sum gjeld	124 999	120 784
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 136 280	894 784



Organisasjonsnr: 931 762 273  
SAMEIET VERKSTEDGÅRDEN 3

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 915  
SAMEIET VERKSTEDGÅRDEN 3



## Velkommen til årsmøte i SAMEIET VERKSTEDGÅRDEN 3

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 2. juni kl. 09:00 og lukker 5. juni kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/915>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET VERKSTEDGÅRDEN 3



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.

### Styrets innstilling

Styret foreslår at Hege Wuttudal fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som digital møteleder.

### Forslag til vedtak

Hege Wuttudal fra OBOS velges som møteleder.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

### Forslag til vedtak

Gunn-Marit Erlanda Sivertsen og Åse Glomstad Hansen 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. 0915 Sameiet Verkstedgården 3 revisjonsberetning.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000.

Sak 6

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år  
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Gjertrud Landsem
- Jonas Etnan
- Lars Kristian Hagen

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



- Jonas Etnan
- Maria Håkansson



## Styrets årsrapport

Årsrapport for styret i Sameiet Verkstedgården til årsmøtet 02.-05.06.2025

### Innledning

Styret i Sameiet Verkstedgården 3 legger med dette frem årsrapporten for driftsåret 2024. Rapporten gir en oversikt over styrets arbeid, sentrale aktiviteter, utfordringer og planer for fremtiden. Styret har i året som har gått arbeidet målrettet for å ivareta sameiets interesser, sikre god drift og vedlikehold av eiendommen, samt fremme et godt bomiljø for alle beboere. Vi har hatt et tett samarbeid med beboere, eksterne aktører og tilknyttede styrer for å sikre at sameiet driftes på en forsvarlig og bærekraftig måte.

### 1. Styrets sammensetning og arbeid

Styret har i 2024 bestått av styreleder Marit Eggan, styremedlemmene Fredrik Schjefstad, Gunn-Marit Erlanda Sivertsen og Åse Glomstad Hansen. Varamedlem har vært Vilde Fuglaas

Styret har avholdt flere styremøter i løpet av året, samt flere arbeidsmøter og befaringer ved behov. I tillegg har styret hatt løpende kontakt via e-post og telefon for å håndtere daglige saker og akutte hendelser. Arbeidet har vært preget av god dialog, effektiv oppgavefordeling og et sterkt fokus på å løse både kortsiktige og langsiktige utfordringer.

### 2. Samarbeid med tilknyttede styre og aktører

Styret har hatt et nært samarbeid med styrene for tilknyttede enheter, herunder styret for parkeringskjelleren og fellesområdene.

- **Parkeringskjelleren:** Gjennom styremedlem Åse Glomstad Hansen har vi hatt tett oppfølging av parkeringskjellerens drift og vedlikehold. Arbeidet har inkludert oppfølging av parkeringsreglementet, dialog med styret i parkeringskjelleren og håndtering av spørsmål fra beboere.
- **Fellesområdene:** Gunn-Marit Erlanda Sivertsen har representert sameiet i arbeidet med fellesområdene, hvor fokus har vært på vedlikehold av grøntområder, lekeplasser og felles infrastruktur som gangveier og belysning. Styret har også bidratt til å koordinere felles dugnader for å holde fellesområdene ryddige og trivelige.

Dette samarbeidet har vært avgjørende for å sikre en helhetlig forvaltning av sameiets tilknyttede områder og har bidratt til en effektiv ressursutnyttelse.

### 3. Ett-årsbefaring av blokka

I forbindelse med ett-årsbefaringen av blokka har styret arbeidet tett med utbygger og entreprenører for å identifisere og utbedre mangler. Befaringen avdekket flere mindre feil, inkludert problemer tettinger, malingsarbeid, og andre problemer, som nå er utbedret eller under oppfølging av Lille Oslo Eiendom. Styret har også sørget for dokumentasjon av alle funn og korrespondanse med utbygger for å sikre at sameiets rettigheter ivaretas i henhold til kontrakten.

### 4. Vedlikehold og serviceavtaler

Styret har prioritert å etablere og følge opp serviceavtaler for å sikre forsvarlig vedlikehold av sameiets tekniske installasjoner. Følgende tiltak er gjennomført:

- **Heis:** Årlig kontroll og service er gjennomført i henhold til forskrifter, og heisen er i god stand. Mindre vedlikehold er utført.
- **Elektrisk anlegg:** En omfattende kontroll av det elektriske anlegget er gjennomført av autorisert elektriker. Ingen vesentlige avvik ble avdekket, men mindre justeringer ble foretatt for å sikre fortsatt driftssikkerhet.
- **Ventilasjonsanlegg:** Ventilasjonsanlegget er kontrollert og rensert for å sikre godt innelima.
- **Brannvern:** Brannalarmsystemet er testet og vedlikeholdt, og brannslukningsutstyr er kontrollert i henhold til forskrifter.



I tillegg har styret inngått nye serviceavtaler med vaktmestertjenester, renholdsfirma, elektriker, heistekniker, og de som arbeider med ventilasjon, noe som har bidratt til en mer stabil og forutsigbar drift.

## 5. Oppfølging av søppelsjakter

Styret har vært i løpende dialog med Trondheim Renholdsverk for å løse utfordringer knyttet til søppelsjaktene. Problemer med tette sjakter og manglende tømning har vært en kilde til frustrasjon for beboere. Styret har hatt flere møter med representanter fra renholdsverket og arbeider aktivt for å få på plass en permanent løsning. I mellomtiden har vi iverksatt tiltak som hyppigere tømning og informert beboere om korrekt bruk av sjaktene for å redusere problemer.

## 6. Fasadevask

Styret har undersøkt mulighetene for fasadevask for å opprettholde byggets estetiske uttrykk og forebygge skader. Etter innhenting av tilbud fra flere entreprenører, har vi mottatt anslag på ca. 150 000 kr + mva. Kostnadene er høyere enn forventet, og styret har derfor besluttet å innhente ytterligere tilbud for å sikre en mest mulig kostnadseffektiv løsning.

## 7. Håndtering av hendelser

Året har vært preget av et par uønskede hendelser som har krevd styrets oppmerksomhet:

- Forsøkt innbrudd: Styret har fulgt opp hendelsen med forsøkt innbrudd i samarbeid med politiet. For å styrke sikkerheten har vi gjennomgått låssystemer og adgangskontroll, og vi har vurdert ytterligere tiltak som patruljerende vakt fra Securitas. Dette viste seg å bli for kostnadskrevende i forhold til forventet nytte.- Beboere er oppfordret til å være oppmerksomme og melde fra om mistenkelige forhold.

## 8. Oppfølging av beboere

Styret har håndtert flere henvendelser fra beboere knyttet til ulike problemstillinger, som støy, parkering, bruk av fellesområder og tekniske utfordringer i leilighetene. Vi har arbeidet for å løse saker på en rettførdig og effektiv måte, samtidig som vi har opprettholdt en åpen dialog med beboerne. Styret oppfordrer fortsatt alle til å melde fra om saker via etablert kanal Vibbo for å sikre rask og korrekt håndtering.

## 9. Økonomi

Sameiets økonomi er stabil, og styret har arbeidet for å holde felleskostnadene på et rimelig nivå samtidig som vi sikrer tilstrekkelige midler til drift og vedlikehold. Budsjettet for 2024 ble fulgt, og eventuelle avvik er håndtert i samråd med sameiets regnskapsfører. Detaljert regnskap og budsjettforslag for 2025 legges frem som en egen sak på årsmøtet.

## 10. Andre tiltak og aktiviteter

I tillegg til ovennevnte har styret gjennomført flere tiltak for å styrke sameiets drift og bomiljø:

- Informasjon til beboerne: Styret har jevnlig sendt ut nyhetsbrev og oppslag for å holde beboerne informert om viktige saker, som vedlikeholdsplaner, dugnader og endringer i rutiner.

## 11. Planer for 2025

Styret har flere prioriteringer for det kommende året, inkludert:

- Fortsette arbeidet med å løse utfordringer knyttet til søppelsjaktene.
- Innhente flere tilbud på fasadevask og legge frem forslag til finansiering.
- Videreutvikle miljøtiltak for å redusere sameiets miljøavtrykk.
- Fortsette det gode samarbeidet med tilknyttede styrer og beboere for å sikre et trivelig og velfungerende bomiljø.



## Avslutning

Styret ønsker å takke alle beboere for godt samarbeid og engasjement gjennom året. Vi setter pris på tilbakemeldinger og innspill, som bidrar til å gjøre sameiet til et bedre sted å bo. Styret ser frem til å fortsette arbeidet i 2025 og ønsker alle velkommen til årsmøtet, hvor vi håper på en konstruktiv dialog om sameiets fremtid.

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet i Sameiet Verkstedgården 3

Marit Eggan

Fredrik Schjefstad

Gunn-Marit Erlanda Sivertsen

Åse Glomstad Hansen

Vilde Fuglaas

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET VERKSTEDGÅRDEN 3.

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

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

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

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

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

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: GOG:4-ONEPV-TSZWC-YAGOJ-JE5X-PSLJE



## PENNEO

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

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

### Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-07 13:42:47 UTC



Penneo Dokument ID: GOGJ4-ONEPV-TSZWC-YAGQJ-JEJ5X-P5LE

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

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

Vedlegg 1

#### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

10 av 17



## SAMEIET VERKSTEDGÅRDEN 3 ORG.NR. 931 762 273, KUNDENR. 915

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	967 946	248 789	1 274 000	971 000
Andre inntekter	3	255 000	660 000	0	0
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>1 222 946</b>	<b>908 789</b>	<b>1 274 000</b>	<b>971 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-15 482	0	-5 640	-15 510
Styrehonorar	5	-109 800	0	-40 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-7 853	-14 335	-7 500	-8 000
Forretningsførerhonorar		-108 266	-21 812	-87 250	-92 000
Konsulenthonorar	7	-16 924	-267	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-181 371	-729	-143 750	-138 000
Forsikringer		-81 928	-17 033	-80 000	-96 000
Kommunale avgifter	9	-4 269	-1 007	0	-4 500
Parkeringsplasser		0	0	-111 600	0
Andre anlegg		0	0	-109 800	0
Kostnader sameie		0	0	-109 800	0
Energi/fyring	10	-116 968	-2 701	-157 250	-155 000
TV-anlegg/bredbånd		-303 897	-73 017	-329 400	-343 000
Andre driftskostnader	11	-65 122	-5 880	-77 000	-69 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-1 011 880</b>	<b>-136 781</b>	<b>-1 268 990</b>	<b>-1 041 010</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>211 066</b>	<b>772 008</b>	<b>5 010</b>	<b>-70 010</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	26 215	1 992	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>26 215</b>	<b>1 992</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>237 281</b>	<b>774 000</b>	<b>5 010</b>	<b>-70 010</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		237 281			



**SAMEIET VERKSTEDGÅRDEN 3  
ORG.NR. 931 762 273, KUNDENR. 915**

**BALANSE**

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		15 825	16 591
Forskuddsbetalte kostnader		159 977	69 600
Driftskonto OBOS-banken		236 796	506 954
Sparekonto OBOS-banken		723 682	301 639
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 136 280</b>	<b>894 784</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 136 280</b>	<b>894 784</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 011 281	774 000
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 011 281</b>	<b>774 000</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		57 966	23 590
Leverandørgjeld		67 033	97 194
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>124 999</b>	<b>120 784</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 136 280</b>	<b>894 784</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 29.04.2025  
Styret i Sameiet Verkstedgården 3

Marit Eggan /s/

Åse Glomstad Hansen /s/

Fredrik Schjefstad /s/

Gunn-Marit Erlanda Sivertsen /s/

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

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	641 868
TV/Internett	329 400
Bodleie	126 575
Kontingent utomhus	109 800
Garasje	95 450
Kontingent - overført til Nye Lilleby Fellesareal 2	-335 147
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>967 946</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Oppstartkapital	255 000
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>255 000</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-15 482
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-15 482</b>

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 109 800.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 853.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-16 924
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-16 924</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-10 080
Drift/vedlikehold elektro	-23 225
Drift/vedlikehold heisanlegg	-73 960
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 954
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-45 153
Egenandel forsikring	-15 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-181 371</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-4 269
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-4 269</b>

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

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-12 812
Fjernvarme	-104 156
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-116 968</b>

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

Vaktmestertjenester	-4 525
Renhold ved firmaer	-56 357
Andre fremmede tjenester	-1 291
Bank- og kortgebyr	-2 946
Tap på fordringer,	-3
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-65 122</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	25 522
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	693
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>26 215</b>



## 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 2.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 5.06.25

Selskapsnummer: 915 Selskapsnavn: SAMEIET VERKSTEDGÅRDEN 3

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Hege Wuttudal fra OBOS velges som møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Gunn-Marit Erlanda Sivertsen og Åse Glomstad Hansen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

- For
- Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr 110 000.

- For
- Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- Gjertrud Landsem
- Jonas Etnan
- Lars Kristian Hågen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Jonas Etnan
- Maria Håkansson



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://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.