



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 361

SAMEIET TRONDHEIMSVN 14

Velkommen til årsmøte i SAMEIET TRONDHEIMSVN 14

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 28. mai kl. 18:00 og lukker 31. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/361>

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 avgi 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. Ekstraordinært honorar
7. Motoriserte kjøretøy i bakgården
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET TRONDHEIMSVN 14

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

Vetli Felland er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ingvild Kvinnsland 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) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Uavhengig_revisors_beretning_2024_-_Sameiet_Trondheimsvn_14.pdf
2. 0361 Årsregnskap 2024.pdf
3. 0361 Årsrapport kommentarer til regnskapet 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30.000 for perioden 2024/2025.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 30.000

Sak 6

Ekstraordinært honorar

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

James Stanmore Andersen har sittet sammenhengende i styret i 6 år, og har bidratt til sameiet over en lengre periode. Nå har han også sagt seg villig til å tre inn i rollen som styreleder for 2 år.

Det foreslås å vedta kr 20.000 utbetales i ekstraordinært styrehonorar for lang tjeneste i styret i sameiet.

Styrets innstilling

Godkjent

Forslag til vedtak

Godkjent

Sak 7

Motoriserte kjøretøy i bakgården

Forslag fremmet av:

Oda Scheen Kiese

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Stemme over hvorvidt det skal være lov å parkere motoriserte kjøretøy/scootere i bakgården. Bakgrunn for forslaget er for å minimere bråk i bakgården.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget og ønsker at forslaget innlemmes i husordensreglene som et nytt avsnitt til punkt til fellesareal § 1-1:

Det er ikke tillatt å parkere fossile kjøretøy inkl. scooter, motorsykkel i bakgården. Det gjelder ikke elektriske rullestoler, sykler eller tilsvarende.

Forslag til vedtak

Ikke tillat med motoriserte kjøretøy i bakgården

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

I henhold til vedtektene skal det velges:

(1) Sameiet ledes av et styre på inntil 5 medlemmer bestående av en leder og inntil 4 medlemmer. Styret velges på sameiemøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt. Sameiemøtet kan velge varamedlem, som i såfall har møteplikt til styremøtene.

Innstilling

Valgkomiteen har vurdert ulike kandidater og foreslår enstemmig James Andersen som leder, og Per Andreas Aas og Hilde Kristin Lorentzen som medlemmer. De har takket ja til oppdraget i et år.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- James Andersen

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hilde Kristin Lorentzen

Ny seksjonseier i sameiet som ønsker å stille til valg som styremedlem.

- Per Andreas Aas
-

Styrets årsrapport

Orientering om utskiftning av vannledning fra kommunal hovedledning inn i sameiet.

Alle,

Oslo kommune har funnet ut at røret som går fra hovedvannledningen til kommunen og inn til sameiet vårt er lekk. Sameiet er bygd i 1866. Røret inn til sameiet er visstnok fra 1932. Kommunen krever at vi fikser lekkasjen. Gjensidige som er vårt forsikringsselskap, sier at de ikke har ansvar for rør som er så gamle.

Sammen med OBOS har vi (styret) hyret inn et firma som heter TransGrav AS. Totalt kommer jobben på ca. 800 000 kroner. Dette skal inkludere utgifter til Obos og kommunen, skilt, asfaltering mv. Vi har økt lånerammen, slik at vi klarer å betale for jobben uten at hver enkelt leilighetseier må betale inn penger.

Det er dyrt å grave i Trondheimsveien, da dette er en trikkegate. Vi har derfor kommet til at vi graver ny ledning fra Kirkegårds-gata. Det blir en mye billigere løsning. Vi får da nytt system helt fra kommunen sin hovedledning og inn i kjelleren med nye stoppekraner mv.

Denne løsningen gjør også at vi ikke trenger å stenge av vannet. Vi vil ha vann hele tiden arbeidene pågår.

Hvis det er noen som har noe spørsmål, kan dere bare ringe Vetli Felland på 99020085. Jeg kan også gjerne sende dere brev fra kommunen, forsikringsselskap, takstmann, ulike anbud mv.

Mvh

Styret ved styreleder Vetli Felland

Til sameiermøtet i
Sameiet Trondheimsvn. 14

UAVHENGIG REVISORS BERETNING 2024

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Trondheimsvn 14 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr 374 991. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 de internasjonale revisjonsstandardene (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i *Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standard 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.

Usikkerhet knyttet til fortsatt drift

Selskapet opplyser i note 12 til årsregnskapet at selskapet har negativ egenkapital, men arbeider aktivt med å skape en bærekraftig økonomi i sameiet. Dette forholdet indikerer at det er en viss fare for fortsatt drift. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Hovedkontor
Tynset


 Parkveien 1, 2500 Tynset

 + 47 909 30 488

 ola-arne.rosteggen@revisorkonsult.no

Avdeling
Oslo


 Østensjøveien 36, 0667 Oslo

 + 47 911 80 082

 tynne.negaard@revisorkonsult.no

Avdeling
Røros

 Tollef Bredals vei 13, 7374 Røros

 + 47 928 39 297

 petter.gullikstad@revisorkonsult.no

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret (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 selskapets 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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Revisorkonsult AS

Petter Gullikstad
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Hovedkontor
Tynset



Parkveien 1, 2500 Tynset



+ 47 909 30 488



ola-arne.rosteggen@revisorkonsult.no

Avdeling
Oslo



Østensjøveien 36, 0667 Oslo



+ 47 911 80 082



tone.pedersen@revisorkonsult.no

Avdeling
Røros



Tollef Bredals vei 13, 7374 Røros



+ 47 928 39 297



petter.gullikstad@revisorkonsult.no

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."

Gullikstad, Petter

Statsautorisert revisor

På vegne av: Revisorkonsult AS

Serienummer; no_bankid:9578-5995-4-118993

IP: 213.138.xxx.xxx

2025-04-24 10:02:36 UTC



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

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

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Uavhengig revisors beretning 2024 - Sameiet Irondeimsvn_14.pdf

SAMEIET TRONDHEIMSVN 14
ORG.NR. 971 276 304, KUNDENR. 361

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 2 764 914 | 3 630 766 | 2 815 000 | 2 659 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 2 764 914 | 3 630 766 | 2 815 000 | 2 659 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -81 420 | -198 329 | -100 000 | -4 200 |
| Styrehonorar | 4 | -229 167 | -318 000 | -220 500 | -30 000 |
| Revisjonshonorar | 5 | -31 250 | -24 938 | -25 000 | -32 500 |
| Forretningsførerhonorar | | -108 533 | -104 871 | -73 750 | -77 000 |
| Konsulenthonorar | 6 | -89 585 | -1 039 032 | 0 | -10 000 |
| Drift og vedlikehold | 7 | -138 649 | -1 912 122 | -92 500 | -96 000 |
| Forsikringer | | -600 495 | -606 815 | -354 000 | -474 000 |
| Kommunale avgifter | 8 | -326 036 | -252 983 | -320 000 | -355 082 |
| Energi/fyring | | -54 908 | -54 606 | -60 000 | -60 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -69 656 | -74 655 | -70 000 | -65 000 |
| Andre driftskostnader | 9 | -40 561 | -208 740 | -45 000 | -66 200 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -1 770 259 | -4 795 092 | -1 360 750 | -1 269 982 |
| DRIFTSRESULTAT | | 994 655 | -1 164 326 | 1 454 250 | 1 389 018 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 10 | 41 126 | 40 096 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 11 | -660 790 | -547 957 | -646 000 | -643 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -619 664 | -507 861 | -646 000 | -643 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 374 991 | -1 672 187 | 808 250 | 746 018 |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 374 991 | -1 672 187 | | |

SAMEIET TRONDHEIMSVN 14
ORG.NR. 971 276 304, KUNDENR. 361

BALANSE

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|------|-------------------|-------------------|
| EIENDELER | | | |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer | | 17 382 | 661 992 |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 63 233 | 275 202 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 556 431 | 0 |
| Skattetrekskonto OBOS-banken | | 487 | 0 |
| Innskudd i andre banker | | 0 | 531 639 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 637 533 | 1 468 833 |
| <hr/> | | | |
| SUM EIENDELER | | 637 533 | 1 468 833 |
| <hr/> | | | |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Udekket tap | 12 | -8 675 346 | -9 050 338 |
| SUM EGENKAPITAL | | -8 675 346 | -9 050 338 |
| <hr/> | | | |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 13 | 8 981 892 | 9 123 560 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 8 981 892 | 9 123 560 |
| <hr/> | | | |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Forskuddsbetalte felleskostnader | | 104 640 | 0 |
| Leverandørgjeld | | 221 422 | 297 445 |
| Skyldige offentlige avgifter | 14 | 1 391 | 10 484 |
| Påløpte renter | | 3 534 | 1 087 682 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 330 987 | 1 395 610 |
| <hr/> | | | |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 637 533 | 1 468 833 |
| <hr/> | | | |
| Pantstillelse | | 0 | 0 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 23.04.2025
Styret i Sameiet Trondheimsvn 14

Vetli Felland /s/

Ingvild Kvinnsland /s/

James S. Andersen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INKKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader | 2 598 294 |
| Trappevask | 104 220 |
| TV/Bredbånd | 62 400 |
| SUM INKKREVDE FELLESKOSTNADER | 2 764 914 |

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|------------------------------|----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -39 055 |
| Påløpte feriepenger | -3 984 |
| Arbeidsgiveravgift | -38 381 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -81 420 |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 229 167.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 31 250.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

| | |
|--|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -14 550 |
| OBOS Prosjekt AS | -40 426 |
| On Time Regnskap AS | -12 920 |
| Revisorkonsult AS | -21 688 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -89 585 |

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -33 571 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -3 325 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -99 927 |
| Kostnader dugnader | -1 827 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -138 649 |

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|--|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift | -160 759 |
| Feieavgift | -5 508 |
| Kommunale avgifter, vann/avløp og renovasjon | -159 770 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -326 036 |

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|----------------|
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -12 554 |
| Renhold ved firmaer | -10 166 |
| Andre fremmede tjenester | -9 623 |
| Andre kontorkostnader | -3 648 |
| Bank- og kortgebyr | -4 569 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -40 561 |

NOTE: 10**FINANSINTEKTER**

| | |
|---|---------------|
| Renter bankinnskudd | 1 729 |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 1 278 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 38 119 |
| SUM FINANSINTEKTER | 41 126 |

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån | -656 078 |
| Renter på leverandørgjeld | -858 |
| Andre rentekostnader | -3 854 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -660 790 |

NOTE: 12**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE: 13**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****DNB Bank ASA**

| | | |
|----------------|----------|---|
| Saldo 01.01 | -9123560 | |
| Nedbetalt i år | 9123560 | |
| | | 0 |

Obos-Banken AS

| | | |
|--|------------|------------------|
| Flytende rente | | |
| Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 25 år. | | |
| Opprinnelig 2024 | -9 047 790 | |
| Nedbetalt tidligere | 0 | |
| Nedbetalt i år | 65 898 | |
| | | -8 981 892 |
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | | 8 981 892 |

NOTE: 14**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | | |
|---|--|---------------|
| Forskuddstrekk | | -487 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | | -904 |
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | | -1 391 |

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|-------------------------|-----------|
| Leder | Vetli Felland | 2024-2025 |
| Styremedlem | James Stanmore Andersen | 2024-2025 |
| Styremedlem | Ingvild Kvinnslund | 2024-2025 |
| Varamedlem | Isak Brevik | 2024-2025 |

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Sameiet Trondheimsveien 14

Sameiet består av 27 seksjoner.

Sameiet Trondheimsveien 14 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 971276304, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 228/577

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

Sameiet Trondheimsveien 14 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Sameiets revisor er Revisorkonsult AS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 57125896. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggssinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

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

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 budsjettert og skyldes i hovedsak at styret valgte å redusere felleskostnadene med 6% fra 01.09.2024.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at styret økte kostnader til forsikring og drift og vedlikehold som er nærmere beskrevet under avsnittet om budsjett 2025.

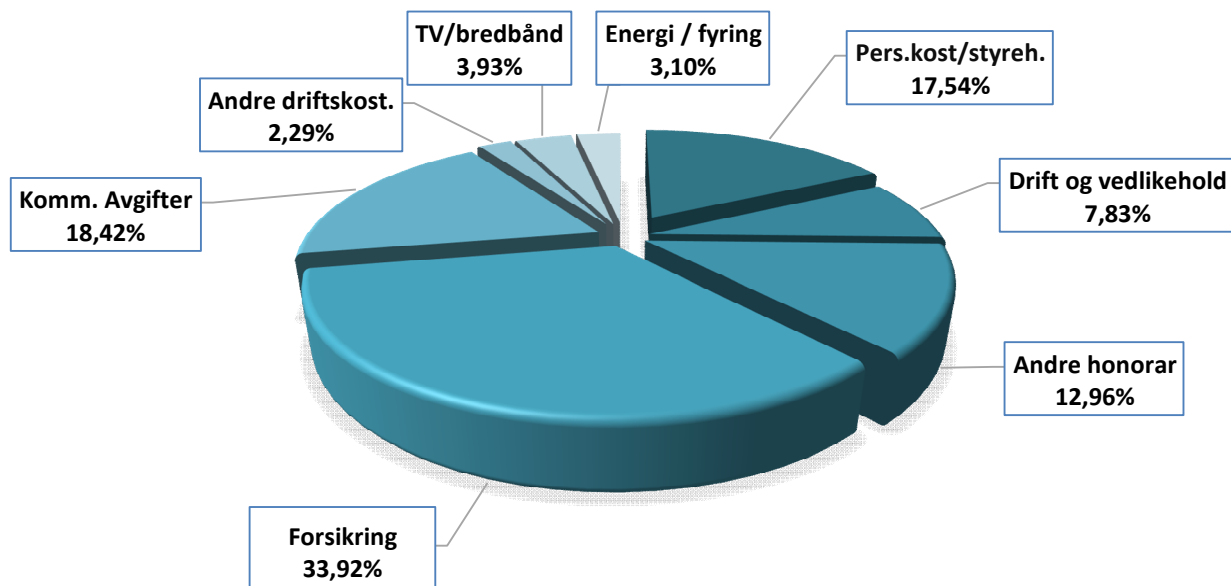
Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 306 546.

Sektordiagrammet under viser kostnadsfordelingen i 2024



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Felleskostnader

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2025.

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift. Som vel de fleste har fått med seg har Oslo kommune har funnet ut at røret som går fra hovedvannledningen til kommunen og inn til sameiet vårt er lekk. Sameiet er bygd i 1866. Røret inn til sameiet er visstnok fra 1932. Kommunen krever at vi fikser lekkasjen. Gjensidige som er vårt forsikringssselskap, sier at de ikke har ansvar for rør som er så gamle.

Sammen med OBOS har vi (styret) hyret inn et firma som heter TransGrav AS. Totalt kommer jobben på ca. 800 000 kroner. Dette skal inkludere utgifter til Obos og kommunen, skilt, asfaltering mv. Vi har økt lånerammen, slik at vi klarer å betale for jobben uten at hver enkelt leilighetseier må betale inn penger.

Ellers vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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 28.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 31.05.25

Selskapsnummer: 361 Selskapsnavn: SAMEIET TRONDHEIMSVN 14

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Vetli Felland er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Ingvild Kvinnsland er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

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 30.000

For

Mot

Sak 6 Ekstraordinært honorar

Godkjent

For

Mot

Sak 7 Motoriserte kjøretøy i bakgården

Ikke tillat med motoriserte kjøretøy i bakgården

For

Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

James Andersen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Hilde Kristin Lorentzen

Per Andreas Aas



**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.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET TRONDHEIMSVN 14

Organisasjonsnummer: 971276304

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 3. juni kl. 18:00 til 6. juni kl. 18:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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:

Vetli Felland er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Ingvild Kvinnsland er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Disponering av årets resultat

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 30.000 for perioden 2024/2025.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 30.000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 16

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Ekstraordinært honorar

James Stanmore Andersen har sittet sammenhengende i styret i 6 år, og har bidratt til sameiet over en lengre periode. Nå har han også sagt seg villig til å tre inn i rollen som styreleder for 2 år.

Det foreslås å vedta kr 20.000 utbetales i ekstraordinært styrehonorar for lang tjeneste i styret i sameiet.

Styrets innstilling

Godkjent

Forslag til vedtak:

Godkjent

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Styrehonorar for den kommende perioden 2025-2026

For å sikre ny rekruttering til styret i sameiet, foreslås det at styret for den kommende styreperioden 2025-2026 honoreres med kommende med kr 40.000 for styreleder, og at de to kommende styremedlemmene får 20 000 kroner.

Honoraret vil ikke bli utbetalt før etter årsmøte i 2026.

Forslag til vedtak:

Styrehonoraret for perioden 2025-2026 settes til totalt kr 80.000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13
Antall stemmer mot vedtaket: 0
Antall blanke stemmer: 5
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Motoriserte kjøretøy i bakgården

Fremmet av: Oda Scheen Kiese

Stemme over hvorvidt det skal være lov å parkere motoriserte kjøretøy/scootere i bakgården. Bakgrunn for forslaget er for å minimere bråk i bakgården.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget og ønsker at forslaget innlemmes i husordensreglene som et nytt avsnitt til punkt til fellesareal § 1-1:

Det er ikke tillatt å parkere fossile kjøretøy inkl. scooter, motorsykel i bakgården. Det gjelder ikke elektriske rullestoler, sykler eller tilsvarende.

Forslag til vedtak:

Ikke tillat med motoriserte kjøretøy i bakgården

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 15
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 2
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Valg av tillitsvalgte

I henhold til vedtektene skal det velges:

(1) Sameiet ledes av et styre på inntil 5 medlemmer bestående av en leder og inntil 4 medlemmer. Styret velges på sameiemøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt. Sameiemøtet kan velge varamedlem, som i såfall har møteplikt til styremøtene.

Innstilling

Valgkomiteen har vurdert ulike kandidater og foreslår enstemmig James Andersen som leder, og Per Andreas Aas og Hilde Kristin Lorentzen som medlemmer. De har takket ja til oppdraget i et år.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

James Andersen (16 stemmer)

Følgende stilte til valg:

James Andersen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

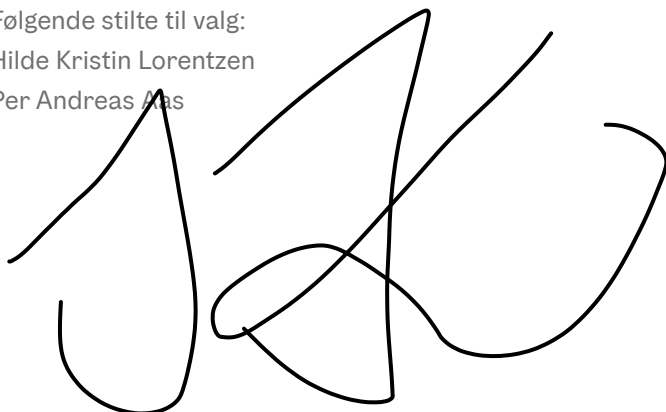
Hilde Kristin Lorentzen (15 stemmer)

Per Andreas Aas (12 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Hilde Kristin Lorentzen

Per Andreas Aas



Vetti Hlland

Vedtekter
for
Sameiet Trondheimsveien 14
(Sist endret: årsmøte 2015)

§ 1 - Eiendommen

(1) Eiendommen Trondheimsveien 14, gnr. 228, bnr. 577 i Oslo, består av en bygård på 4 etasjer, samt loftsetasje med boenheter og kjeller med boder.

(2) Eiendommen er oppdelt i 27 eierseksjoner. Hver seksjon består av den ideelle andel som svarer til sameiebrøken og til hver seksjon hører eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet samt rett til bruk av en kjellerbod som anvist i oppdelingsbegjæringen.

(3) De andre sameierne har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet tilsvarer et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført. Denne panteretten skal ha prioritet etter 90 % av lånetaksten til hver tid for hver seksjon. Sameiet har plikt til å vike prioritet med denne panterett etter 85 % av senere lånetakster. Panteretten er uten opptrinnsrett. .

(4) En sameier som vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameierne, kan med minst 6 måneders skriftlig varsel, pålegges å flytte og å selge seksjonen.

§ 2 - Formål

(1) Sameiets formål er å sikre eiernes felles interesser, administrasjon av eiendommen med tilhørende fellesareal av enhver art m.v. Sameierne er innbyrdes proratarisk ansvarlig etter eierandelens størrelse for sameiets forpliktelser. Det samme gjelder for rettigheter. Eierne og deres rettsetterfølger er pliktig til å være medlem av sameiet.

§ 3 - Bruk og omsetning

(1) Sameierne har eksklusiv disposisjonsrett over vedkommende leilighet og andre rom som er tillagt seksjonene, og råder fritt over dem ved overdragelse, pantsettelse, utleie eller på annen måte.

(2) Kjøring med bil eller parkering på gårdsplassen er ikke tillatt uten styrets samtykke, bortsett fra ved flytting, syketransport m.v. Utkjøring av varer fra næringsseksjonene er imidlertid tillatt i åpningstiden.

(3) Eierskifte av seksjon eller bortleie for lengre tid - mer enn 6 måneder - skal meldes til sameiets styre for registrering.

§ 4 – Vedlikehold av eierseksjoner

(1) Innvendig vedlikehold av egen seksjon påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen. Alle sameiere plikter å ha en stoppekran lett tilgjengelig i sin leilighet. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning dette ikke kommer i strid med bygningsforskriftene.

(2) Når en seksjonseier påfører en annen seksjonseier eller sameiet en skade så påhviler ansvaret hos den skadevoldende part. Herav følger også plikt til å betale en egenandel til forsikringsselskapet for skaden, og i tillegg ansvar for eventuelt regresskrav fra forsikringsselskapet hvis et slikt krav har bakgrunn i forhold som kan tilskrives en seksjon eller seksjonseier. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger fra og med seksjonens sikringsboks.

(3) Seksjoner med terrasse eller balkong har vedlikeholdsplikt og ansvar for disse.

(4) Hver enkelt sameier er ansvarlig for at egen seksjon tilfredsstiller de til enhver tid gjeldende branntekniske krav og oppfyller alle krav til nødvendig brannsikringsutstyr. Ved tilkobling av nye fyringssteder må sameier søke styret om tillatelse. - Formål med bestemmelsen er å sikre at sameiet ikke tar i bruk piper som er uegnet for bruk. Det må foreligge en saklig grunn ved avslag.

(5) Bestemmelsen i 1. til 4. ledd regulerer kun de interne ansvarsforholdene mellom sameierene og mellom sameiet og sameierene. Følgelig regulerer disse bestemmelsene ikke rettigheter eller forpliktelser i forhold til tredjepart.

§ 5 – Vedlikehold av fellesareal

(1) Det utvendige vedlikehold, samt vedlikehold av fellesarealer inklusive felles tekniske anlegg, besørages av sameiet og betales av sameiet.

(2) Alt som kommer inn under felles vedlikehold, skal til enhver tid utføres så ofte det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende. Utvendig arrangement på bygning, som markiser og lignende er ikke tillatt uten styrets samtykke.

§ 6 – Dugnad

(1) Styret kan innkreve en dugnadsavgift dersom en seksjonseier uteblir fra lovlig innkalt dugnad. Dugnadsplikten gjelder for en person fra hver seksjon. Avgiften fastsettes av styret.

Ny (2) Hvis det av styret blir vurdert hensiktsmessig, kan en dugnadsavgift innkreves av hver seksjon gjennom ved å legge et fast beløp på felleskostnadene. Hver seksjonseier kan så få redusert sine felleskostnader i henhold til sin egen dugnadsinnsats. Denne ordningen vil i så fall erstatte ordningen i punkt 1.

Ny § 7 – Bøter for vedtektsstridig avfall

(1) Bot på 2.000 kroner ilegges den som hensetter vedtektsstridig avfall på sameiets fellesarealer, hva enten vedkommende er seksjonseier, leietaker eller annen person som seksjonseier har gitt tilgang til sameiets fellesarealer. Seksjonseier hefter solidarisk med leietaker og annen person som seksjonseier har gitt adgang til sameiets fellesarealer. Seksjonseier plikter å opplyse leietakere om muligheten for å bli ilagt bot etter denne bestemmelse og oppfordres til å innta bestemmelse om regress mot leietaker i leiekontrakter.

(2) Som vedtektsstridig avfall anses alle gjenstander som vedtektene ikke tillater hensatt på sameiets fellesarealer (f eks ved siden av søppelcontainerne) og som ikke rammes som forsøpling etter § 8, herunder møbler, elektriske apparater, tørkestativer og annet innbo.

(3) Styret avgjør etter en helhetsvurdering av de foreliggende opplysninger om det med sannsynlighetsovervekt kan legges til grunn at vedkommende har hensatt vedtektsstridig avfall på sameiets fellesarealer.

(4) Styret kan vedta at boten skal settes ned til 500 kroner dersom vedkommende straks fjerner det vedtektsstridige avfall frivillig eller etter pålegg fra sameiets styre.

Ny § 8 – Bøter for forsøpling av fellesarealer

(1) Bot på 500 kroner ilegges den som forsøpler sameiets fellesarealer, hva enten vedkommende er seksjonseier, leietaker eller annen person som seksjonseier har gitt tilgang til sameiets fellesarealer. Seksjonseier hefter solidarisk med leietaker og annen person som seksjonseier har gitt adgang til sameiets fellesarealer. Seksjonseier plikter å opplyse leietakere om muligheten for å bli ilagt bot etter denne bestemmelse og oppfordres til å innta bestemmelse om regress mot leietaker i leiekontrakter.

(2) Som forsøpling anses alle mindre gjenstander som vedtektene ikke tillater henlagt/kastet på sameiets fellesarealer og som man typisk vil kunne finne på fortauer i byens gater, herunder sigarettneiper, tomflasker, plastikkposer, sigarettpakker, snusesker og plastemballasje til sigarettpakker.

(3) Styret avgjør etter en helhetsvurdering av de foreliggende opplysninger om det med sannsynlighetsovervekt kan legges til grunn at vedkommende har forsøplet sameiets fellearealer.

(4) Styret kan vedta at boten skal settes ned til 250 kroner dersom vedkommende straks fjerner forsøplingen frivillig eller etter pålegg fra sameiets styre.

§ 9 – Betaling av fellesutgifter

(1) Sameiets driftsutgifter, herunder fullverdiforsikring av bygget samt utgifter til vedlikehold og reparasjoner som sameiet er ansvarlig for, fordeles på sameierne i forhold til bruksarealet for hver seksjon (BRA). For utgifter som kan knyttes direkte til nytte eller forbruk, kan det åpnes for en annen fordeling. Til dekning av disse utgifter betaler hver sameier et av styrets stipulert beløp til sameiet. Beløpet betales den 1. i hver måned.

§ 10 - Styret

(1) Sameiet ledes av et styre på inntil 5 medlemmer bestående av en leder og inntil 4 medlemmer. Styret velges på sameiemøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt. Sameiemøtet kan velge varamedlem, som i såfall har møteplikt til styremøtene.

(2) Det enkelte styremedlem tjenestegjør i to valgperioder, som tilsvarer ca 2 år, regnet fra det ordinære sameiemøtet vedkommende styremedlem ble valgt. En valgperiode går fra det ordinære sameiemøte et år til det ordinære sameiemøtet det neste år, og tilsvarer således ca 1 år.

(3) Et styremedlem har plikt til å fratre sin stilling når vedkommende selger sin seksjon. Styret kan dog bestemme at vedkommende styremedlem skal bli sittende ut sin tjenesteperiode, eventuelt frem til førstkommende sameiemøte, dersom dette anses hensiktsmessig og ønskelig.

(4) Styret ansetter forretningsfører og revisor, og fastsetter godtgjørelse for disse. Det sørges for vaktmestertjenester og trappevask, snemåking m.v. Styret kan meddele prokura.

(5) Til endring av disse vedtekter og endring av styret i valgperioden kreves 2/3 flertall av de fremmøtte stemmeberettigede.

§ 11 - Ordinært sameiemøte

(1) Det ordinære sameiemøte avholdes hvert år innen utgangen av mai måned.

(2) På det ordinære sameiemøte behandles:

- (a) Styrets årsberetning
- (b) Revidert årsregnskap
- (c) Budsjett
- (d) Valg av revisor når dette er aktuelt
- (e) Valg av styremedlemmer, når tjenesteperioden til et eller flere styremedlemmer er utløpt.
- (f) Øvrige saker som er nevnt i innkallelsen

(3) Styret innkaller skriftlig til det ordinære sameiemøtet med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallelsen skal det også følge styrets årsberetning med revidert regnskap. Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiemøtet, skal sendes inn skriftlig til styret og være styret ihende senest innen utløpet av mars måned.

(4) For at et forslag som er nevnt i innkallelsen skal kunne behandles på det ordinære sameiemøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallelsen.

§ 12 - Ekstraordinært sameiemøte

(1) Ekstraordinært sameiemøte holdes når styret finner det nødvendig eller minst 1/10 av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(2) Styret innkaller skriftlig til ekstraordinært sameiemøte med et varsel på minst 3 og høyst 20 dager. Innkallelsen skal angi tid og sted for møtet samt dagsorden.

§ 13 – Medium for å sende informasjon til sameiere

(1) All informasjon fra sameiet, herunder fra styret og forretningsfører, til sameierne kan skje via elektronisk post (e-post). Den enkelte sameier har selv ansvaret for at sameiet til enhver tid har informasjon om vedkommendes korrekte, gjeldende e-post adresse. Den enkelte sameiers e-post adresse, samt endringer i denne, skal meldes til styrets leder som fører register over e-post adressene.

§ 14 - Utfyllende regler

(1) Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) av 23. mai 1997 nr 31 gjelder for sameiet. Sameierne er videre underlagt gjeldende husordensregler, som følger som vedlegg til vedtektene.

Husordensregler

for

Sameiet Trondheimsveien 14

(vedtatt på sameiemøte 23. april 2014)

§ 1 - Fellesarealer:

§ 1-1 Sameiets fellesarealer – herunder gårdsplass, portrom, trappeoppganger, trapperepos, korridorer og felles kjeller- og loftsrom – må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne som f.eks. kasser, innbo, sportsartikler o.l. Sykler skal plasseres i sykkelstativene.

§ 1-2 Enhver forurensning av gårdsplass, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Beholderne skal kun benyttes til alminnelig husholdingsavfall. Alt annet avfall, herunder innbo som skal kastes, må den enkelte beboer frakte bort selv. Ethvert søl omkring søppelbeholdere skal unngås.

§ 1-3 Uten styrets skriftlige samtykke er det forbudt å anbringe plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å male vinduer og vegger, sette opp skilter, montrer, automater, flaggstenger, antenne etc. eller sette opp skilt eller plakater innenfor vinduene i leiligheten. Den enkelte beboer kan dog sette opp notiser på oppslagstavlene i de(n) aktuelle oppgangen(e). Notisen skal tas ned straks den ikke lenger er aktuell.

§ 1-4 Hovedport, felles inngangsdører og kjellerdører skal alltid være lukket og låst, for derved å hindre uvedkommende adgang til sameiets arealer.

§ 2 - Indre orden:

§ 2-1 Det skal være ro i den enkelte seksjon mellom kl 23.00 og kl 07.00. Fester bør varsles andre beboere på forhånd. Varsling kan hensiktsmessig skje ved å sette opp en notis på oppslagstavlen i den aktuelle oppgangen. Tidene for ro gjelder også dersom fest er varslet.

§ 2-2 Støyende aktiviteter, som for eksempel høylytt oppussingsarbeid, skal ikke foregå før kl. 10.00 på søndager og helligdager.

§ 3 – Øvrige regler

§ 3-1 Som husordensregler gjelder også særskilte instruksjoner fra styret som til enhver tid blir gitt for behandling av bl.a. teknisk utstyr.

§ 3-2 Den enkelte beboer skal for øvrig alltid ta tilbørlig hensyn til andre beboere ved bruk av fellesarealer og egen seksjon.

§ 3-3 Den enkelte sameier er ansvarlig for at husordensreglene samt særskilte instruksjoner fra styret blir overholdt av husstanden, leietaker eller andre personer som er gitt adgang til vedkommendes seksjon. Ved utleie skal vedkommende sameier sørge for at leietaker får et eksemplar av husordensreglene.



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 361

Sameiet Trondheimsvn 14

Velkommen til årsmøte i Sameiet Trondheimsvn 14

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 8. juli kl. 12:00 og lukker 11. juli kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/361>

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 avgi din stemme.

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Trondheimsvn 14

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

Tore Aslakstrøm er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Vetli Felland 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

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Tore Aslakstrøm har sittet som styreleder i 6 måneder, men må dessverre trekke seg fra vervet. Han reiser utenlands etter sommeren og ser det svært vanskelig å kombinere det med å videreføre vervet som styreleder.

Styret har funnet med kompetent arvtaker som kan overta vervet som styrets leder. Vetli Felland velges fram til neste ordinære årsmøte våren 2025.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Vetli Felland
-

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 8.07.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 11.07.24

Selskapsnummer: 361 Selskapsnavn: Sameiet Trondheimsvn 14

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Tore Aslakstrøm er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Vetli Felland er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Vetli Felland



**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.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for Sameiet Trondheimsvn 14

Organisasjonsnummer: 971276304

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. juli kl. 12:00 til 11. juli kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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:

Tore Aslakstrøm er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Vetli Felland er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 1

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 2

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Tore Aslakstrøm har sittet som styreleder i 6 måneder, men må dessverre trekke seg fra vervet. Han reiser utenlands etter sommeren og ser det svært vanskelig å kombinere det med å videreføre vervet som styreleder.

Styret har funnet med kompetent arvtaker som kan overta vervet som styrets leder. Vetli Felland velges fram til neste ordinære årsmøte våren 2025.

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Vetli Felland (13 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Vetli Felland

Møteleder

Navn: **Tore Christopher Aslakstrøm**

Protokollvitne 1

Navn: **Vetli Felland**

Styrets sammensetning etter årets årsmøte.

0361 Sameiet Trondheimsvn 14, organisasjonsnummer: 971276304

| | | |
|-------------|--------------------|-----------|
| Leder | Vetli Helland | 2024-2025 |
| Styremedlem | James Anderson | 2023-2025 |
| Styremedlem | Ingvild Kvinnsland | 2023-2025 |
| Varamedlem | Isak Brevik | 2024-2025 |



BOA Eiendomsmegling Oslo Vest AS
v/Afrim Deari
Smalvollveien 44, 0667 OSLO
E-post: afrim@boaeiendom.no

Deres ref.: 1-26-0024 . Vår ref.: 0361-1-04

Dato: 04.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Trondheimsvn 14
Organisasjonsnr: 971276304
Seksjonseier: Aas, Per Andreas
Medeier:
Leilighetsnummer: 04
Adresse: Trondheimsveien 14 A, 0560 OSLO
Seksjonsnummer: 4
Gnr. 228
Bnr. 577

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 57125896.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnadene øker med 5% fra 01.01.2026

Lån i OBOS Banken lånenr. 9820.83.62003. Kun gateparkering. Nøkler bestilles ved å kontakte styret på Vibbo.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208497928
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,65%
Restsaldo 9 530 262,00
Innfrielsesdato: 30.05.2050
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 12 758,00,-

Herav:

Trappevask
Felleskostnader

Pr. dags dato
386,00
12 372,00

Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

| | |
|----------------------------------|-----------|
| Innberetningspliktige inntekter: | 2 827,- |
| Fradragsberettigede kostnader: | 37 473,- |
| Annen formue: | 51 743,- |
| Gjeld: | 549 491,- |

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

| | |
|------------------------|-----------------------|
| Bank: | OBOS-banken AS |
| Lånenummer: | 98208497928 |
| Restsaldo: | 547 900,41 |
| Kapitalkostnader: | 3 799,90 |
| Administrasjonsavtale: | Nei |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 547 900,42,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Regine Kjær Eriksen pr. e-post: regine.eriksen@obos.no eller telefon: 22 99 18 52.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/James Stanmore Andersen, e-post: styret.trondheimsveien14@styrerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



| Tjenester | Pris inkludert mva. |
|---|---------------------|
| Megleropplysninger i Ambita Infoland: | |
| Meglerpakke 1 med energimerke | 4 950 kr |
| Meglerpakke 1 | 4 375 kr |
| Meglerpakke 2 | 3 125 kr |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr) | 1 250 kr |
| Enkeltprodukter i Ambita Infoland: | |
| Pantattest Boligaksjeselskap | 410 kr |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler | 550 kr |
| Eierskifter: | |
| Borettslag / Sameier | 6 725 kr |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr | 10 500 kr |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS | 5 044 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer | 8 406 kr |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer | 6 725 kr |
| Administrasjon: | |
| Parkeringsplass, uten dokumenter | 850 kr |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling | 1 700kr |
| Notering: | |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap | 4 150 kr |
| Andre tjenester: | |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076) | 6 250 kr + 1 076 kr |