



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 104 571
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LEÜTENHAVEN BOLIG
Forretningsadresse: Repslagerveita 2B
7012 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: 13.05.2025

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, 17.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 932104571

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		1 230 628	523 076
Sum inntekter		1 230 628	523 076
Kostnader			
Lønnskostnad		32 861	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 646	
Annen driftskostnad		1 362 635	221 154
Sum kostnader		1 397 142	221 154
Driftsresultat		-166 514	301 922
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 455	803
Sum finansinntekter		10 455	803
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		10 455	803
Resultat før skattekostnad		-156 059	302 725
Årsresultat		-156 059	302 725
Totalresultat		-156 059	302 725
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-156 059	302 725
Sum overføringer og disponeringer		-156 059	302 725



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		47 729	
Sum varige driftsmidler		47 729	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		47 729	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		254 048	2 652
Andre fordringer		154 937	107 665
Sum fordringer		408 986	110 317
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		127 686	392 338
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		127 686	392 338
Sum omløpsmidler		536 672	502 656
SUM EIENDELER		584 401	502 656

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		146 666	302 725
Sum opptjent egenkapital		146 666	302 725
Sum egenkapital		146 666	302 725
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		421 194	173 074
Annen kortsiktig gjeld		16 541	26 857
Sum kortsiktig gjeld		437 735	199 931
Sum gjeld		437 735	199 931
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		584 401	502 656



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 455817

Enheten

Organisasjonsnummer: 932 104 571
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET LEÜTENHAVEN BOLIG
Forretningsadresse: Repslagerveita 2B
7012 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: 13.05.2025

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, 16.06.2025



Organisasjonsnr: 932 104 571
SAMEIET LEÜTENHAVEN BOLIG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 230 628	523 076
Sum inntekter		1 230 628	523 076
Kostnader			
Lønnskostnad		32 861	
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		1 646	
Annen driftskostnad		1 362 635	221 154
Sum kostnader		1 397 142	221 154
Driftsresultat		-166 514	301 922
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		10 455	803
Sum finansinntekter		10 455	803
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		10 455	803
Resultat før skattekostnad		-156 059	302 725
Årsresultat		-156 059	302 725
Totalresultat		-156 059	302 725
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-156 059	302 725
Sum overføringer og disponeringer		-156 059	302 725



Organisasjonsnr: 932 104 571
SAMEIET LEÜTENHAVEN BOLIG

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende			
Sum varige driftsmidler		47 729	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		47 729	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		254 048	2 652
Andre fordringer		154 937	107 665
Sum fordringer		408 986	110 317
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		127 686	392 338
Sum omløpsmidler		127 686	392 338
Sum omløpsmidler		536 672	502 656
SUM EIENDELER		584 401	502 656
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	146 666	302 725
Sum opptjent egenkapital	146 666	302 725
Sum egenkapital	146 666	302 725
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	421 194	173 074
Annen kortsiktig gjeld	16 541	26 857
Sum kortsiktig gjeld	437 735	199 931
Sum gjeld	437 735	199 931
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	584 401	502 656



Organisasjonsnr: 932 104 571
SAMEIET LEÜTENHAVEN BOLIG

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. 793

SAMEIET LEÜTENHAVEN BOLIG



Velkommen til årsmøte i SAMEIET LEÜTENHAVEN BOLIG

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 13. mai kl. 09:00 og lukker 16. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/793>

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.

Annen informasjon

Beboermøte:

Årsmøtet 2025 gjennomføres digitalt, men i forkant av årsmøtet gjennomføres et fysisk beboermøte, hvor blant annet sakene til årsmøtet vil gjennomgås. Beboermøtet finner sted 29. april kl. 18:00 i Salemhuset (rett over gaten for sameiet). Se Vibbo for mer informasjon.

Ytterligere informasjon om stemmegivning:

For de to siste årsmøtesakene (tillitsvalgte parkeringssameie og vedtekter parkeringssameie) er det kun eiere av parkeringsplasser som har stemmerett. Eiere av parkeringsplasser har en stemme per eierandel. (Dvs. at hvis man feks eier to parkeringsplasser, vil avgitt stemme telles som to stemmer.)

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 boligsameie
- 7. Vedtekter parkeringssameie
- 8. Valg av tillitsvalgte parkeringssameie

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET LEÜTENHAVEN BOLIG



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

Karoline Drangsholt fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Stein Vanebo og Bjørn Alfnes 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) Årsresultatet for 2024 er negativt grunnet uforutsette utgifter til advokat og takstmann. Styret foreslår at det negative resultatet dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Negativt årsresultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

- 0793 Sameiet Leütenhaven Bolig revisjonsberetning.pdf
- Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 31 000,-

Styrets innstilling

Med bakgrunn i den økonomiske situasjonen i sameiet ønsker styret å redusere styrehonoraret slik at det legges i nedre sjikt av det som er vanlig for sameier av denne størrelsen.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 31 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte boligsameie

Roller og kandidater

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

- Endre Åsgård
- Trude Rosanoff Vanebo

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

- Mia Seyfried



Sak 7

Vedtekter parkeringssameie

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

NB! Kun eiere av parkeringsplass har stemmerett i behandlingen av denne saken.

Vedtekter for parkeringssameiet er oppdatert for å løse motstridende opplysninger angående sameiere og salg av parkeringsplasser, innlemme manglende informasjon om organisasjonsnummer og om ordensregler, og fjerne utdatert informasjon angående utbygger (KG 27 Eiendom AS) sine rettigheter.

Forslag til vedtak

Oppdaterte vedtekter (vedlagt) godkjennes av årsmøtet.

Vedlegg

3. Vedtekter Leütenhaven Parkeringssameie 16.05.2025.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte parkeringssameie

NB! Kun eiere av parkeringsplass har stemmerett ved valg av tillitsvalgte for parkeringssameiet.

Iht. parkeringssameiets vedtekter skal de to vervene som er på valg i 2025 besittes av medlemmer av styret i boligsameiet. Det er altså en forutsetning for å kunne velges at kandidaten enten er et sittende medlem i boligsameiets styre eller har blitt valgt inn i boligsameiets styre på årsmøtet 2025.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder parkeringssameie Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder parkeringssameie:

- Mali Mærk

Valg av 1 styremedlem parkeringssameie Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem parkeringssameie:

- Eirik Sylthe Pedersen



Styrets årsrapport

Årsmelding Sameiet Leütenhaven Bolig og Leütenhaven Parkeringssameie

Styrets sammensetning

Sameiet Leütenhaven Bolig:

- Mali Mærk – styreleder (valgt for 2025-2027)
- Trude Sandnes – styremedlem (valgt for 2023-2025)
- Endre Åsgård – styremedlem (valgt for 2023-2025)
- Eirik Sylthe Pedersen – styremedlem (valgt for 2025-2027)
- Trude Rosanoff Vanebo – varamedlem (valgt for 2024-2026)

Leütenhaven Parkeringssameie:

- Mali Mærk – fungerende styreleder f.o.m ekstraordinært årsmøte februar 2025
- Jo Askelund – styremedlem (valgt for 2024-2026)

Styrets beretning

Nåværende styremedlemmer i boligsameiet ble valgt på ekstraordinære årsmøter 11.10.2023, 21.11.2024 og 21.02.2025. I perioden mai 2024 til april 2025 har styret gjennomført ti styremøter og to beboermøter.

Nåværende styremedlemmer i parkeringssameiet ble valgt på ekstraordinært årsmøte 11.10.2023 og ordinært årsmøte 21.05.2024. Mali Mærk (valgt inn som styremedlem i oktober 2023) inntrodde som fungerende styreleder idet daværende styreleder Marius Gabrielsen fratradte sitt verv i februar 2025. I perioden mai 2024 til april 2025 har styret gjennomført to styremøter.

Styrets arbeid har i 2024 vært fokusert på videre aktiviteter tilknyttet oppstart/etablering av sameiet, oppfølging av tiltak vedtatt i årsmøte 2024, og mest av alt oppfølging av gjenstående arbeid på fellesarealer.

Sistnevnte har i hovedsak dreid seg om tvistesak opprettet mot utbygger, og i denne forbindelse har styret på vegne av boligsameiet engasjert advokatfirmaet Simonsen Vogt Wiig for bistand, hvilket er reflektert i økningen av fellesutgifter fra starten av 2025. Per april 2025 er fellesarealer ennå ikke ferdigstilt og tvistesaken pågår fortsatt. I denne sammenheng har styret i boligsameiet også etablert dialog med AS Autocentralen av 1925 angående felles interesser med hensyn på leveranser fra utbygger. (Autocentralen er eiere av Kongens gate 27 og en av parkeringsplassene i Leütenhaven Parkeringssameie, selgere av eiendommen sameiets bygningsmasse er bygd på, og representert i styret for parkeringssameiet.) Dette gjelder ytre garasjeport, nedkjørsel til parkeringskjeller, og bakgård.

På årsmøte 2024 ble det vedtatt en oppgradering av låssystem og etablering av videoovervåking av fellesarealer. Begge disse tiltakene har blitt gjennomført, og erfaringen så langt er at problematikken med uvedkommende i fellesarealer og innbrudd i bodarealer har blitt redusert. Det er likevel fortsatt svært viktig for sikkerheten i bygget at hver enkelt beboer påser at ytterdører og dører til fellesarealer er lukket og låst før man forlater området, og at man ikke slipper inn ukjente samtidig som man selv kommer/går. Dette gjelder både innganger til bygget og indre dører til ulike deler av fellesarealer.

I mai 2024 ble det gjennomført en dugnad på den felles takterrassen, med snekring av utemøbler og plantekasser, anskaffelse av lounge-sett og krukker, samt beplantning i plantekassene og krukken.



I oktober 2024 besørget styret bestilling og distribusjon av filtre til ventilasjonsaggregatene som er installert i hver enkelt leilighet. Styret gjør oppmerksom på at dette innkjøpet var en engangshendelse, ikke en permanent ordning. Ansvar for regelmessig innkjøp og bytte av luftfiltre til ventilasjonsaggregatene i leilighetene ligger hos den enkelte seksjonseier. Informasjon om utskiftingsfrekvens, filtertype og fremgangsmåte for skifting av filter finnes i FDV for den enkelte leilighet.

Styret har i 2025 initiert en gjennomgang av serviceavtaler for sameiet, hvilket så langt har ført til at serviceavtaler for heis og røykventilasjon har blitt flyttet/oppdatert for å sikre lavere pris og lokale leverandører.

For å holde kostnadene tilknyttet ladeanlegg for elbiler nede, besluttet styret i 2024 å beholde jobben med avlesning og fakturering internt. Dette har imidlertid så langt ført til at fakturering ikke gjennomføres ved fastsatte intervall. Ordningen videreføres likevel i 2025, og styret jobber med å etablere faste rutiner slik at tidspunkt for fakturering skal bli forutsigbart.

Vedrørende avfallshåndtering minner styret om at det ikke er tillatt å oppbevare søppel på svalganger eller andre fellesarealer, da dette tiltrekker rotter og fugler, utgjør en risiko mhp. brannsikkerhet, og gjør bomiljøet utryvelig. Søppel skal altså oppbevares i egen leilighet frem til det avhendes. Utfyllende informasjon om avfallshåndtering finnes her: <https://vibbo.no/leutenhaven-bolig/tema/avfallshandtering>.

I perioden mai 2024 til april 2025 var det fem tilfeller av utløsning av brannvarslingssystem med medfølgende utrykning fra brannvesenet. Alle fem utrykninger viste seg (heldigvis) å være unødige. Styret minner om at ved brannalarm skal alle forlate bygningen og ikke gå inn igjen før brannvesenet har meldt at det er trygt. I tillegg er det viktig å ha satt seg inn i hvordan brannpanelet i egen leilighet fungerer, slik at man kan unngå unødige utrykninger forårsaket av f.eks. matlagning. For mer informasjon vedrørende brann og brannvarslingssystem, se <https://vibbo.no/leutenhaven-bolig/tema/brannsikring>.

Sameiet er beliggende i et attraktivt område for både bydner og urbane måker mhp. reirbygging. Våren 2024 ble det montert fuglepigge i takrenner i 2. og 3. etasje på dugnad. I tillegg har beboere i 4. etasje blitt oppfordret til å holde øye med eventuelle tilløp til reirbygging på tak, slik at dette isåfall kan motvirkes. Disse tiltakene virker så langt å ha hatt god effekt.

Økonomi

Resultatregnskapet for 2024 viser til et negativt årsresultat på -156 059 NOK. Om man medberegner refusjon på advokatbistand pålydende 161 551 NOK (som ble utbetalt av vårt forsikringselskap i mars 2025), ender vi opp med et positivt årsresultat på 5492 NOK. Til tross for et utfordrende regnskapsår med flere uforutsette utgifter, har vi altså klart å beholde egenkapitalen på drøye 300 000 NOK.

Juridisk bistand samt utgifter til sakkyndig bistand ved takstmann står for den største utgiftsposten til boligsameiet i 2024, pålydende 414 693 NOK. Om man subtraherer refusjonen ender man opp på en netto utgift på 253 142 NOK. I tillegg ble det gjort en ekstraordinær innkreving pålydende 256 741 NOK for oppgradering av låsesystemet på bygget. På grunn av at faktura kom i januar 2025, er ikke dette en del av regnskapet for 2024.

I likhet med første driftsår går størsteparten av de ordinære løpende utgiftene til fjernvarme (247 317 NOK), TV- og bredbåndsløsning (183 936 NOK) og forsikring (80 301 NOK), samt diverse serviceavtaler for drift og vedlikehold av heiser, fellesareal og fyringsrom.

På grunn av alle uforutsette utgifter i 2024 var det noe utfordrende å sette opp budsjett for 2025. Styret tok utgangspunkt i alle utgifter fra og med oppstart i oktober 2023 til og med oktober 2024. Sammen med regnskapsfører ble vi enig om å øke fellesutgiftene med om lag 25% per seksjon – dette for å opprettholde en sunn egenkapital. Vi håper at utgifter knyttet til juridisk bistand, låssystem og sikkerhet vil avta etterhvert som vi nærmer oss 2026, og at vi kanskje kan redusere fellesutgiftene når forholdene begynner å normalisere seg.

Vedlikeholdsplan



Sameiets bygningsmasse er et nybygg som ble ferdigstilt høsten 2023. Det er således ikke ansett å være et behov for å opprette en detaljert vedlikeholdsplan enda, men dette står på planen for neste periode. Styret har i 2024 fokusert på å følge opp ferdigstilling av bygningsmasse og fellesarealer opp mot utbygger, samt kvalitetssikre serviceavtaler med relevante leverandører/instanser.

Bygninger og forsikringer

Adresse: Repslagerveita 2B, 7012 Trondheim

Gnr. 403, bnr. 311.

Boligsameiet består av 32 selveierseksjoner, fordelt på 2. til 4. etasje.

Parkeringssameiet består av 24 parkeringsplasser i byggets underetasje.

Sameiet har sameieforsikring hos Fremtind Forsikring. Den enkelte seksjonseier/beboer er ansvarlig for innboforsikring.

Nøkkelinformasjon om boligselskapet og parkeringssameiet

Forretningsfører: OBOS

Kommunikasjon: Primær kommunikasjonsplattform er Vibbo: <https://vibbo.no/leutenhaven-bolig>. I tillegg til meldingstjenesten på Vibbo kan styret nås på epostadressen leutenhaven@styrommet.no

Nøkkelbestilling: Ekstra nøkler kan bestilles via styreleder. Digital nøkkel (OBOS-nøkkel) er installert på ytterdører, dører til svalganger, indre dør til kjellerarealer og indre dør til bodareal og er tilgjengelig for alle beboere vha. appen Unloc. Installering av lås kompatibel med OBOS-nøkkel på den enkelte leilighet er opp til den enkelte seksjonseier. For mer informasjon om lås og nøkler, se <https://vibbo.no/leutenhaven-bolig/tema/las-og-nokler>.

Bredbånd/kabel-TV: Internett/TV i sameiet leveres av NTE/Altibox og faktureres gjennom felleskostnader. Eventuelle tilvalg faktureres den enkelte seksjonseier direkte etter avtale med NTE/Altibox.

Avfallshåndtering: Boligsameiet har et anlegg for levering av restavfall og matavfall i underetasje. (System for levering av matavfall er foreløpig ikke operativt, men vil bli operativt når Trondheim Kommune innfører sortering av matavfall.) Innkastlukene åpnes vha. nøkkelbrikker, og hver seksjon har i utgangspunktet blitt tildelt to brikker. Ved behov for ytterligere brikker kan disse bestilles fra Trondheim Renholdsverk (<https://trv.no/produkter-og-tjenester/nedgravde-losninger/eksisterende-kunde/bestille-brikke/>). Papp/papir, plast, glass og metall kastes i containere på Midtbypunkt/Returpunkt. Sameiets nærmeste Midtby-/Returpunkt er lokalisert i vestenden av Leüthenhaven parkeringsplass. For mer informasjon om avfallshåndtering, se <https://vibbo.no/leutenhaven-bolig/tema/avfallshandtering>.

Utleie: Sameiet består av selveierseksjoner og det er således ingen restriksjoner mot utleie, utover at korttidsutleie av boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt (ref. eierseksjonsloven §24). Seksjonseiere plikter å informere styret om langtidsutleie (fortrinnsvis gjennom registrering av leietakere på Vibbo), samt besørge at leietakere overholder sameiets vedtekter og ordensregler.

Utendørs fellesarealer: Sameiet har to utendørs fellesarealer; takterrasse i fjerde etasje og bakgård i første etasje. Bruksregler for takterrassen og bakgården finnes her: <https://vibbo.no/leutenhaven-bolig/tema/vedtekter-og-husordensregler>. Bakgården er per april 2025 fortsatt ikke ferdigstilt og er blant punktene som inngår i pågående tvistesak med utbygger.

Parkering sykkel: I henhold til leveransebeskrivelse fra utbygger skal sameiet ha parkeringsplasser for sykler i underetasje. Etableringen av sykkelparkering er per april 2025 fortsatt ikke fullført og er blant punktene som inngår i pågående tvistesak med utbygger.



Parkering bil: I underetasjen er en parkeringskjeller med 24 parkeringsplasser for bil. Parkeringskjelleren har innkjøring via Kongens gate 27. Parkeringskjelleren er organisert som et eget sameie (Leütenhaven Parkeringssameie). Seksjonseiere plikter å informere styret om utleie av parkeringsplasser og besørge at leietakere overholder både bolig- og parkeringssameiets vedtekter og ordensregler. Eiere av parkeringsplasser har blitt tildelt fjernkontroll for åpning av ytre og indre garasjeport. Denne følger parkeringsplassen ved eierskifte. I tillegg kan digital nøkkel (OBOS-nøkkel) benyttes vha. appen Unloc. Innkjørselen til parkeringskjeller eies av naboeiendommen (Kongens gate 27), men sameiet har en tinglyst rettighet for å benytte denne til adkomst. Ferdigstillelse av innkjørsel er per april 2025 fortsatt ikke fullført. Ferdigstillelse av innkjørsel inngår i utbyggerens avtale med naboeiendommen og videre fremdrift følges opp av styret via dialog med Kongens gate 27. Gateparkering og annen parkering utenom parkeringskjelleren reguleres av Trondheim Kommune.

Ladeanlegg elbil: Eiere av parkeringsplasser i parkeringssameiet har mulighet til å installere Easee elbillader som tilknyttes sameiets ladeanlegg. Ladeanlegget er tilknyttet boligsameiets felles el-anlegg. Bruk av elbilladere tilknyttet anlegget faktureres eiere av aktuelle parkeringsplasser to ganger i året; fortrinnsvis i mai og november.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET LEÜTENHAVEN BOLIG.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-04-09 10:04:12 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: JSF7P-KDZNG-VTP0K-F5DQ7-8JHPT-IP6HU

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Vedlegg 1

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

12 av 25



SAMEIET LEÜTENHAVEN BOLIG ORG.NR. 932 104 571, KUNDENR. 793

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 061 188	177 376	1 772 000	1 505 000
Garasjer	10	154 050	25 700	0	0
Ladeinntekter EL-bil		14 916	0	0	25 000
Andre inntekter	3	474	320 000	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 230 628	523 076	1 772 000	1 530 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 061	0	-16 244	-17 484
Styrehonorar	5	-28 800	0	-57 600	-62 000
Avskrivninger	14	-1 646	0	0	0
Revisjonshonorar	6	-6 296	-7 494	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-64 374	-10 730	-64 375	-65 000
Konsulenthonorar	7	-414 693	-5 188	-10 000	-230 000
Drift og vedlikehold	8	-206 778	-12 371	-540 550	-330 000
Forsikringer		-80 301	-12 961	-125 000	-111 000
Kommunale avgifter	9	-22 844	0	0	-23 500
Garasjer	10	-35 203	-2 504	0	0
Energi/fyring	11	-247 317	-112 395	-40 000	-360 000
TV-anlegg/bredbånd		-183 936	-30 656	-183 940	-191 000
Andre driftskostnader	12	-100 893	-26 856	-111 350	-112 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 397 142	-221 154	-1 159 059	-1 512 584
DRIFTSRESULTAT		-166 514	301 922	612 941	17 416
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	10 455	803	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		10 455	803	0	0
ÅRSRESULTAT		-156 059	302 725	612 941	17 416
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	302 725		
Fra opptjent egenkapital		-156 059	0		



SAMEIET LEÜTENHAVEN BOLIG ORG.NR. 932 104 571, KUNDENR. 793

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	47 729	0
SUM ANLEGGSMIDLER		47 729	0
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		254 049	2 652
Forskuddsbetalte kostnader		92 460	77 323
Andre kortsiktige fordringer	15	62 477	30 342
Driftskonto OBOS-banken		18 060	91 780
Sparekonto OBOS-banken		109 626	300 558
SUM OMLØPSMIDLER		536 672	502 656
SUM EIENDELER		584 401	502 656
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		146 666	302 725
SUM EGENKAPITAL		146 666	302 725
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		16 541	16 127
Leverandørgjeld		421 194	173 074
Annen kortsiktig gjeld		0	10 730
SUM KORTSIKTIG GJELD		437 735	199 931
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		584 401	502 656
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 01.04.2025
Styret i Sameiet Leütenhamen Bolig

Mali Mærk /s/

Trude Sandnes /s/

Endre Åsgård /s/

Eirik Pedersen /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Driftskostnader	536 643
Fjernvarme boliger	336 084
TV/Bredbånd	183 457
Kostandsdeling naboeiendom	5 004
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 061 188

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	474
SUM ANDRE INNETEKTER	474

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-4 061
SUM PERSONALKOSTNADER	-4 061

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 28 800.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 296.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-336 119
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 733
Andre konsulenthonorarer, Takst skade & Bygg AS	-54 841
SUM KONSULENTHONORAR	-414 693

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-28 564
Drift/vedlikehold VVS	-16 720
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 620
Drift/vedlikehold heisanlegg	-41 481
Drift/vedlikehold brannsikring	-56 571
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-31 655
Kostnader dugnader	-5 168
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-206 778

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-20 472
Vann- og avløpsavgift	-2 372
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-22 844

NOTE: 10**GARASJER**

SALDO 31.12.2023 **23 196**

INNETEKTER GARASJER

Leieinntekter p-plass	57 450
Leieinntekter bod/sykkelparkering	96 600
SUM INNETEKTER GARASJER	154 050

KOSTNADER GARASJER

Administrasjon	-14 550
Forsikring	-15 514
Vedlikehold	-5 139
SUM KOSTNADER GARASJER	-35 203

RESULTAT **118 847**

SALDO 31.12.2024 **142 043**

**NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-46 655
Fjernvarme	-200 662
SUM ENERGI / FYRING	-247 317

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 560
Vaktmestertjenester	-20 330
Renhold ved firmaer	-50 496
Snørydding	-9 673
Andre fremmede tjenester	-10 609
Andre kontorkostnader	-287
Bank- og kortgebyr	-3 379
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-1 560
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-100 893

NOTE: 13**FINANSINNEKTER**

Renter bank	10 274
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	181
SUM FINANSINNEKTER	10 455

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

ITV-anlegg		
Tilgang 2024	49 375	
Avskrevet i år	-1 646	
		47 729
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		47 729

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER**-1 646****NOTE: 15****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Viderefakturering	62 477
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	62 477



VEDTEKTER

FOR

LEÜTENHAVEN PARKERINGSSAMEIE

Vedtatt på sameiermøte 16.05.2025

1 NAVN OG EIENDOM

Sameiets navn er Leütenhamen Parkeringsssameie.

Sameiet omfatter eiendommen **seksjon 1 i gnr 403 bnr 311 i Trondheim kommune**, som er en næringsseksjon med tilleggsdeler bestående av biloppstillingsplasser.

Sameiet er et tingsrettslig sameie hvor hver sameier eier en ideell andel. Eierandelen er tinglyst på den enkelte matrikkelenhet, for alle eiendommer med rettigheter til Leütenhamen Parkeringsssameie sin eiendom, alternativt blir det tinglyst på person eller selskap dersom det ikke er relevant å tinglyse andel på matrikkelenhet. Eierandelen er fordelt etter antall p-plasser.

Det er knyttet en sameiebrøk til hver eierandel:

En parkeringsplass tilsvarer 1 andel.

Sameierne er:

Seksjonseiere i Sameiet Leütenhamen Bolig, gnr 403 bnr 311 seksjon 3-34
AS Autocentralen av 1925, org.nr. 921 661 444

2 FORMÅL

Sameiets formål er, på vegne av sine sameiere, å drive og vedlikeholde sameiets område med installasjoner, innretninger og parkeringsplasser.

3 FYSISK BRUK AV SAMEIETS EIENDOM

Den enkelte sameier har enerett til bruk av enkelte deler av garasjeanlegget slik det nærmere er bestemt i disse vedtekter jfr. punktene 4 og 5.

Som **vedlegg 1** følger en bruksrettsplan over Eiendommen med angivelse av fordeling av parkeringsplassene med nummerering. Styret/forretningsfører fører oversikt over hvem som til enhver tid er eier og gis fullmakt til å endre bruksrettsplan uten vedtak fra sameiermøtet. Endring i vedlegget krever tilslutning fra de berørte rettighetshavere.

Det kan ikke fattes vedtak i sameiet som berører fordelingen av parkeringsplasser uten at de berørte sameierne har gitt sitt samtykke til dette.

Eiendommen kan, uten hensyn til om det er undergitt eksklusiv bruksrett eller utgjør fellesareal, bare nyttes i samsvar med formålet, jfr. pkt. 2 og innenfor de rammer og begrensninger som følger av disse vedtekter. Bruken av Eiendommen må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere. Bilvask er ikke tillatt på



parkeringsplassen eller i øvrige arealer på kjellerplan.

Det er ikke tillatt å drive næringsvirksomhet i eller fra Eiendommen. Utleie av garasje plass jfr. pkt. 5 er ikke å anse som næringsvirksomhet etter denne paragraf. Det er heller ikke tillatt å drive verksted eller utøve verkstedsliknende aktiviteter i tilknytning til biler som er parkert på sameiets eiendom. For øvrig vises til evt. ordensreglement fastsatt av årsmøtet jfr. pkt. 10.

4 RETTSLIGE DISPOSISJONER

Alle sameierne vil få sikret en ideell andel i sameiet iht. sameiebrøken ved at det tinglyses et felles skjøte/erklæring for eiendommen hvor alle andelene angis. Sameieandelen blir tinglyst mot den matrikkel som har rettighet i eiendommen.

Sameierne kan bare pantsette, selge og for øvrig disponere over sin sameieandel innenfor rammen av disse vedtekter.

Enhver rettslig disponering (eierskifte eller utleie) av sameieandel skal uten ugrunnet opphold meldes skriftlig til styret eller sameiets forretningsfører med opplysning om hva disponeringen gjelder og mellom hvilke parter disponeringen gjelder. Ingen rettslig disponering av sameieandel er bindende for sameiet før den er godkjent av sameiets styre, med mindre det gjelder pantsettelse eller salg av sameieandel med rett til parkeringsplass sammen med eierseksjon og som er godkjent av det aktuelle sameie hvor eierseksjonen er organisert.

Sameierne har ikke forkjøps- eller innløsningsrett til øvrige sameieres sameieandel utover det som uttrykkelig følger av disse vedtekter. Det vises dog til styrets rett til å kreve salg av sameieandel med rett til parkeringsplass jfr. pkt. 5 under.

Sameierne kan ikke kreve oppløsning eller bruksdeling av sameiet jfr. sameielovens §§ 14 og 15.

5 DISPOSISJONSRETT OVER SAMEIEANDEL

En sameieandel gir rett til bruk av en bestemt parkeringsplass. Hver slik sameieandel skal være tildelt et nummer som gir eksklusiv rett til en parkeringsplass med samme nummer iht. vedlagte bruksrettsplan – **Vedlegg 1**.

En sameieandel med rett til parkeringsplass kan, med mindre den overføres sammen med eierseksjon i bebyggelsen, kun overføres til andre seksjonseiere i boligsameiet jfr. pkt. 1.

Hvis en sameier har en eierandel svarende til flere enn en p-plass, og kun har overført en plass sammen med eierseksjonen kan styret når som helst senere kreve at denne plassen selges. Andelen skal ved et slikt salg selges til markedspris. Ved vurderingen av hva som er markedspris, skal det legges stor vekt på de priser som er oppnådd for tilsvarende andeler i sameiet de siste 6 mnd. forut for salget.

En parkeringsplass i garasjeanlegget kan fritt leies eller lånes ut.

- Ønske om utleie/utlån for mer enn 1 måned av gangen skal på forhånd skriftlig varsles til sameiets styre
- Ved en leietakers/låners gjentatte mislighold av sine rettigheter og plikter i forhold til sameiet har sameiets styre rett til å kreve oppsigelse av leie-/låneforholdet
- Ved utleie/utlån er utleier ansvarlig overfor sameiet for utleverte nøkler og solidarisk ansvarlig med låntaker/leietaker for dennes skadeforvoldelse på sameiets eller andre



sameieres eiendom i garasjeanlegget.

En sameier kan med forhåndssamtykke fra styret anlegge ladepunkt for el-bil eller ladbar hybridbil i tilknytning til sin parkeringsplass. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger saklig grunn. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte sameier.

6 FELLESKOSTNADER OG REGNSKAP

Utgifter forbundet drift og vedlikehold av sameiet fordeles etter eierbrøk. Dvs. i forhold til det antall p-plasser den enkelte sameier disponerer.

Som fellesutgifter anses blant annet:

- Forsikring
- Kostnader til drift og vedlikehold
- Eiendomsskatt og kommunale avg.
- Belysning/strøm
- Kostnader ved regnskapsføring

Styret i sameiet fastsetter beløpene som innbetales. Beløpene fastsettes ut fra vedtatt budsjett.

Felleskostnader betales fra overtakelsesdato. Den enkelte sameier innbetaler innen den 1. i hver måned forskuddsvis et akontobeløp til dekning av sin andel av de årlige felleskostnadene.

Sameiet driftes av Sameiet Leütenhaven Bolig, org nr. 932 104 571, som et eget underregnskap. Underregnskapet skal inneholde en oversikt over alle inntekter og kostnader ved driften og fordele kostnadene på sameierne i realsameiet. Kostnader forbundet med slikt underregnskap dekkes av realsameiet.

7 ORDINÆRT SAMEIERMØTE

Sameiets øverste myndighet er sameiermøtet.

Sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når en eller flere sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene fremsetter skriftlig krav om det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på møtet og skal være tilgjengelig for medlemmene minst 8 dager og høyst 20 dager før møtet. Sameiermøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp på innkallingen.

Sameiermøtet er vedtaksført med det antall medlemmer som møter. Stemmegivningen kan skje ved fullmakt.

Styreleder har plikt til å være til stede med mindre dette er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Det velges en møteleder til å lede sameiermøtet og en referent. Møtelederen behøver ikke være medlem i sameiet. Sameiermøtets vedtak og dissenser som forlanges protokollert lagres i protokoll.

Styret beslutter hvordan ordinære og ekstraordinære sameiermøter skal gjennomføres.



Sameiermøtet skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to sameiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret setter en frist for når krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra sameierne har blitt informert om hvilke saker sameiermøtet skal behandle, og må være så lang at sameierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte.

Dersom sameiermøtet ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

Stemmegivning på sameiermøtet:

Ved avstemninger regnes flertallet etter sameiebrøken. Hver sameier har stemmerett iht. sin sameiebrøk, jfr pkt. 1 over.

Med mindre annet er bestemt, skal et vedtak for å være gyldig være truffet med alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Blanke stemmer anses som ikke avgitt.

Det kreves minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer for vedtak om:

- Endring av vedtektene,
- Ombygging, påbygging eller andre endringer av installasjoner, innretninger og friarealer på sameiets område som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- Vedtak om at enkelte medlemmer gis disposisjonsrett til deler av området, dog under forutsetning av at de aktuelle medlemmer i så fall selv må dekke kostnadene tilknyttet deres bruk,
- Andre tiltak som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for medlemmer på mer enn femten prosent av årets budsjetterte inntekter.

Følgende beslutninger krever tilslutning fra de sameiere det gjelder:

- At bestemte sameiere eller grupper av disse skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like
- Innføring og endring av vedtektsbestemmelse om en annen fordeling av kostnader enn bestemt i pkt. 6,

Sameiermøtet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

8 EKSTRAORDINÆRT SAMEIERMØTE

Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret eller når minst ti prosent av sameierne kommer med skriftlig krav om det. Innkalling og avvikling følger samme prosedyre som ved ordinært årsmøte. Innkallingsfristen er minst åtte dager. Dersom spesielle situasjoner tilsier det med en frist på minimum tre dager.

9 SAMEIETS STYRE

Sameiet skal ha et styre bestående av en leder og inntil 2 styremedlemmer. Det kan velges inntil 2 varamedlemmer.

Styrets leder velges særskilt. Styret konstituerer seg selv.

Styret består av minst 2 styremedlemmer fra Sameiet Leütenhaven Bolig og fortrinnsvis 1 styremedlem fra andre sameiere.

Ved første styrevalg kan det velges et interimsstyre bestående av styreleder og ett



styremedlem for ett år.

Dersom et styremedlem fratrer sitt styreverv i Sameiet Leüthenhaven Bolig, må vedkommende også fratse sitt verv i parkeringssameiet. Fungerende/påtroppende leder skal da tre inn i det ledige vervet.

Styret skal blant annet:

- Iverksette sameiermøtets vedtak og bestemmelser.
- Stå for sameiets daglige ledelse og ivareta sameiernes interesser overfor andre instanser.
- Forvalte område, herunder føre kontroll med økonomien.
- Inngå avtale med forretningsfører og foreta evt. ansettelse, gi instruks for dem, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.
- Etter behov oppnevne komiteer eller personer til å løse spesielle oppgaver.
- Representere Sameiet utad.

Styret holder møter når leder bestemmer eller et flertall av styremedlemmene forlanger det.

Alle saker og all korrespondanse skal legges fram på styremøtene. Styrets vedtak skal protokollføres, likeså alle dissenser som forlanges protokollert. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmer.

Styret har disposisjonsrett over sameiets midler til alminnelige administrative formål og rett til å bevilge beløp til gjennomføring av vedtak på sameiermøtet. Alle utbetalinger utføres av forretningsfører etter attestasjon og godkjenning av styret.

Styret er beslutningsdyktig når flertallet av styremedlemmene er til stede. Styrebeslutninger krever alminnelig flertall.

Styret representerer sameiet og forplikter sameiet med underskrift av to styremedlemmer.

10 ORDENSREGLER

Ordensregler for bruk av parkeringssameiets eiendom er innlemmet i ordensreglene for Sameiet Leüthenhaven Bolig. Årsmøtet kan i tillegg fastsette supplerende ordensregler for bruken av sameiets eiendom innenfor rammen av Sameiets formål.

11 DIVERSE BESTEMMELSER

Ved salg av eierseksjoner med sameieandel i Leüthenhaven Parkeringssameie plikter selger å informere kjøper om disse vedtekter.

12 OPPLØSNING.

Sameiet kan ikke oppløses.



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 13.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 16.05.25

Selskapsnummer: 793 Selskapsnavn: SAMEIET LEÜTENHAVEN BOLIG

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>Karoline Drangsholt fra OBOS er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Stein Vanebo og Bjørn Alfnes 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. Negativt årsresultat dekkes av egenkapital.

- For
 Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 31 000,-

- For
 Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte boligsameie

Styremedlem boligsameie (kun 2 skal velges)

- Endre Åsgård
 Trude Rosanoff Vanebo

Varamedlem boligsameie (kun 1 skal velges)

- Mia Seyfried

Sak 7 Vedtekter parkeringssameie

Oppdaterte vedtekter (vedlagt) godkjennes av årsmøtet.

- For
 Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte parkeringssameie

Styreleder parkeringssameie (kun 1 skal velges)

- Mali Mærk

Styremedlem parkeringssameie (kun 1 skal velges)

- Eirik Sylthe Pedersen



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.