

Sameiet Trondheimsveien 153-161

Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

Tid: Onsdag 02.09.2026, kl 18:00

Sted: på styrerommet med fellesvaskeriet

Har du ikke anledning til å delta i møtet selv, avgi din fullmakt

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinært årsmøte med forslag-, tale- og stemmerett. I det tilfelle en eier med stemmerett ikke kan delta, kan fullmakt avgis til en fullmektig som får rett til å stemme på dine vegne.

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til trondheimsveien153.161@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinært årsmøte 2026 i Sameiet Trondheimsveien 153-161 onsdag 02.09.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Ekstraordinært årsmøte i Sameiet Trondheimsveien 153-161

onsdag 02.09.2026, kl 18:00 på styrerommet med fellesvaskeriet

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Oppussing av oppgangene

Styret følger opp ordinært årsmøte fra 7.mai sitt vedtak i sak 4.2

«Årsmøte ønsker at styret innhenter tilbud fra flere aktører på hva oppussing av oppgang vil koste, og deretter kalle inn til ekstraordinært årsmøte for vurdering av tilbud og finansiering.»

Som en del av oppfølgingen av årsmøte sitt vedtak har styret innhentet fire ulike tilbud på arbeid med oppussing av oppgangene. Totalt er seks tilbydere forespurt, men to har avstått fra å komme med tilbud etter befaring.

Tilbudene er ulike i pris, omfang, kvalitet, materialvalg, gjennomføringsplan og entreprenørenes erfaring med tilsvarende arbeider.

Oppgangene er en viktig del av byggets fellesarealer, og har stor betydning både for byggets førsteinntrykk, bokvalitet og opplevelsen av vedlikeholdet av eiendommen. Styret mener sameiet er tjent med en helhetlig oppussing av dette fellesarealet.

Etter styrets innhenting av tilbud mener styret følgende momenter er viktig med en oppussing:

1. Kvalitet og slitestyrke

Oppgangene er fellesarealer med høy og daglig belastning. Materialer, maling, vegger og øvrige overflater må derfor tåle betydelig bruk over tid.

Styret mener det er viktig å ikke velge løsning utelukkende basert på laveste pris. En noe høyere investeringskostnad kan være fornuftig dersom den gir bedre kvalitet, lengre levetid og lavere behov for vedlikehold i årene fremover.

2. Belysning og sikkerhet

Oppussingen bør også omfatte en vurdering av belysningen i oppgangene. God og energieffektiv belysning vil gjøre oppgangene lysere, tryggere og mer innbydende. Det bør også sees på om etablering av nødlys dersom lampene skiftes ut. Dette gjør at skiltene om trappeavsatsen også kan fjernes. Noe som hever oppgangen sitt estetiske uttrykk.

Det bør samtidig gjøres en vurdering om elektriske installasjoner og øvrige tekniske forhold er tilfredsstillende sett i lys av byggets alder, samt fjerne elektriske ledninger som ikke lenger er i bruk.

3. Sikringsskapene i oppgangene

I det opprinnelige forslaget til ordinært årsmøte 7.mai 2026 ble det fremmet forslag om at sikringsskapene i oppgangene skulle utbedres. Selve de elektriske installasjonene i sikringsskapene er seksjonseier sitt ansvar, men styret mener alle er tjent med at alle sikringsskap kan låses og males likt.

4. Helhetlig løsning for alle fem oppganger

Styret anbefaler at oppgangene sees under ett, slik at den helhetlig standard for hele eiendommen videreføres. Hovedprinsippene for farger, materialer, belysning og detaljer skal være gjennomgående. Dette vil gi et mer enhetlig uttrykk og samtidig gjøre fremtidig vedlikehold enklere.

Styret oppsummerer de fire tilbudene under:

Alle beløpene er inkludert mva.

Ignacy fix Kroner 390 000,-

- Utbedring av vegger, sparkling av hull og mindre skader.
- Grunning av alle overflater.
- To strøk maling på vegger med en slitesterk kvalitetsmaling, som er en av de beste malingstypene jeg har funnet for oppganger og fellesarealer.
- Maling av tak.
- Maling av det vaskbare/malte feltet langs trappene.
- Maling av håndløpere.
- Ikke oppgitt hvilken maling
- Elektriker for utbedring av sikringsskap ikke inkludert mtp å låse skapene.
- Nye lamper ikke inkludert.
- Ikke spesifisert pris for sikring av malere i 5.etasje til taket.

Alfa Malemester kroner 490 000,-

- Tak på repoene,
- Underside trappe,
- Vegg og
- Rekkverk i stål.
- Ikke medtatt grunning
- Pris på nordsjømaling i tilbudet
- Elektriker for utbedring av sikringsskap ikke inkludert mtp å låse skapene.
- Rigg og drift ikke inkludert.
- Nye lamper ikke inkludert.
- Ikke spesifisert pris for sikring av malere i 5.etasje til taket.

Nedz malerfirma kroner 957 625,-

- Tildekking og beskyttelse av trapper og øvrige overflater.
- Maskering av karmen, lister og andre tilstøtende bygningsdeler.
- Flekkspartling av sår, hull og mindre skader på vegger og tak.
- Innlapping og reparasjon av strie der dette er nødvendig.
- Pussing og klargjøring av underlag før maling.
- To strøk maling på tak og vegger.
- Maling av rekkverk med sort Bengalack.
- Bortkjøring og håndtering av avfall etter utført arbeid.

- Jotun eller Flügger farve
- Inkludert gratis fargerådgivning
- Elektriker for utbedring av sikringsskap inkludert mtp å låse skapene og fjerne ledninger.
- Dørbeslag på inngangsdørene rengjøres.
- Rigg og drift inkludert.
- Nye lamper ikke inkludert.
- Ikke spesifisert pris for sikring av malere i 5.etasje til taket.

Mesterbedriften Lund totalt kroner 1 267 156,-

Pris ny belysning i oppgangene: kroner 254 437,-

Pris elektroarbeid: kroner 272 406,-

Pris uten belysning og elektroarbeid: kroner 740 313,-

Pris helparkling: kroner 531 250,-

- Himling og underside av trapp.
- Vegger.
- Rekkverk, inkl håndløper av stål.
- Nødvendig tildekking, opprydding og bortkjøring av avfall til godkjent deponi. Inkl avgifter.
- Bygging av stillas, for sikker tilkomst i toppetasje. inkl materialer/montering/demontering og transport tur/retur.
- Utarbeidelse og oppfølging av HMS
- Rigg og drift
- Jotun eller Flügger farve.
- Spesifisert pris for sikring av malere i 5.etasje til taket
- Opsjonspris for elektroarbeid, oppgradering av lamper (både som i dag og nødlys) og helparkling.

Tilbudene er ikke direkte sammenlignbare dersom de har ulikt omfang eller ulike material- og kvalitetsnivåer. Styret vil derfor legge vekt på hva som faktisk inngår i de enkelte tilbudene, og ikke bare på samlet tilbudssum.

Styret mener at når man først skal pusse opp oppgangene bør dette skje helhetlig, slik man ikke om noen år må gjøre enkelte deler om igjen eller annet arbeid i oppgangene. Styret mener derfor at en oppussing bør inneholde:

- Maling av tak og vegger,
- Gjennomgang av det elektriske arbeidet for å fjerne unødvendige kabler,
- Vurdering av belysning og potensielt utskifting samtidig for å unngå at man om kort tid monterer nye lamper som er mindre enn dagens lamper og må «flekkmale».
- Utbedring av låsemekanismene på sikringsskapene.
- Vurdere hvorvidt gulvet etter oppussingen skal bones

Dette vil gi et betydelig løft av oppgangene, og unngå at det gjøres smått løpende vedlikehold i oppgangene over lengre tid.

Forslag til vedtak: Årsmøtet vedtar at de fem oppgangene rehabiliteres, og gir styret fullmakt til å velge entreprenør, inngå kontrakt og gjennomføre prosjektet innenfor en budsjettamme på totalt 1 300 000,-

Årsmøte gir styret fullmakt til å beslutte finansiering av prosjektet, herunder også at styret kan bruke av oppsparte midler dersom styret vurderer det som hensiktsmessig.

Ved valg av løsning skal styret legge vekt på kvalitet, levetid, vedlikeholdsbehov, brannsikkerhet og en helhetlig løsning for alle fem oppgangene.

Styrets innstilling: Styret mener at oppussing av de fem oppgangene er et nødvendig og fornuftig vedlikeholdstiltak. En samlet rehabilitering vil bidra til å løfte fellesarealene, bevare byggets karakter og redusere behovet for mindre, løpende tiltak.

På grunn av byggets alder anbefaler styret at arbeidene gjennomføres på en grundig og kvalitetsmessig god måte, fremfor å velge kortsiktige og de billigste løsninger. Samtidig skal prosjektet gjennomføres med god kostnadskontroll, og på en måte som ivaretar beboernes interesser.

Styret anbefaler at årsmøtet vedtar prosjektet, og gir styret fullmakt til å inngå kontrakt med aktuell tilbyder. Styret er av den oppfatning at årsmøte ikke skal fatte vedtak knyttet til hvilken tilbyder som skal benyttes, da dette vil svekke sameiet sin forhandlingsposisjon i dialog med tilbyderne og kontraktsinngåelse.

3. Opplesning og godkjenning av protokoll