

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

Deres ref.: 1-26-0008 . Vår ref.: 0914-1-02

Dato: 29.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Oscars Gate 1
Organisasjonsnr: 992071060
Seksjonseier: Andersen, Vårin
Medeier: Preiss, Julian Felix
Leilighetsnummer: 02
Adresse: Oscars Gate 1, 0352 OSLO
Seksjonsnummer: 2
Gnr. 214
Bnr. 208

Det presiseres at OBOS kun er regnskapsfører for boligselskapet, og avtalen omfatter utelukkende regnskapsførsel og innkreving. Det betyr at OBOS ikke besitter informasjon om eventuelle planlagte rehabiliteringer, vedlikeholdsprosjekter, låneopptak, endringer i felleskostnader, parkering/garasje etc. Eiendomsmegler må selv kontakte selskapets styreleder for å innhente ytterligere informasjon. Eiendomsmegler er ansvarlig for å lese alle innkallinger, protokoller og andre dokumenter ekstra nøye. Eventuelle dokumenter som ikke medfølger meglerpakken må megler selv innhente fra selskapets styreleder. Kontaktinformasjon til styreleder fremkommer i eget avsnitt lenger ned i brevet.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer SP1632212.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Kvartalsvis intervall: 21 421,05,-

Herav:

Felleskostnader

Pr. dags dato
21 421,05

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.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 316,-

Fradragsberettigede kostnader: 206,-
Annen formue: 3 937,-
Gjeld: 0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

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:

Melding om ny eier sendes OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no, med kopi til styreleder. 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.

Styrets kontaktinfo: oscarsgate1@styrerommet.no

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

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET OSCARSGATE 1

YTRE ORDEN:

1. Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, trapperepos, korridorer, felles kjeller- og loftsrom må ikke opptas med gjenstander tilhørende beboerne så som kasser, bohøve, sportsartikler m.v. Dog kan barnevogner plasseres etter nærmere avtale.

Biler og motorsykler tillates ikke plassert på gårdsplass. Sykler skal plasseres i sykkelkur, eller i kjeller etter nærmere anvisning fra styret.

Det er forbudt å slå ball og å spille fotball på gårdsplassen.

2. Enhver forurensing av gårdsplass, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Hunder må ikke luftes på gårdsplass. Alt avfall skal legges i dertil bestemte beholdere. Ethvert søl omkring søppelbeholdere må unngås.
3. Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.v. må kun foregå på gårdsplass eller annen av styrets anvist plass. Risting av tepper og tøy fra vinduer og balkonger er forbudt. På søn- og helligdager må tøy ikke henge ute til tørk.
4. 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. Samtykke skal ikke kunne nektes når det gjelder lovlig reklame for næringsseksjonene, av den art som er vanlig i strøket.

FELLES ROM:

5. I tørkerom eller på loft må ikke tøy henges opp som er så vått at det drypper av det. Bruk av bart lys eller fyrstikker er forbudt i kott, på loft og i kjeller.
6. Sameierne plikter å holde de rom hvor det er vannledningsrør og avløpsrør så oppvarmet at frysing unngås. Må ved lagres i kjelleren, skal følgende iakttas: Vedstablene må isoleres fra gulv med sten eller annen effektiv isolasjon. Stablene må ikke legges inn til bygningsverk, men ha en klaring på minst 10cm mellom ved og gulv/vegger/tak. Våt ved må tørkes ute før den lagres i kjelleren. Overtredelse kan medføre anmeldelse til helserådet, og fra dette ev. også politianmeldelse.

INDRE ORDEN:

7. Vinduene i oppganger må ikke stå åpne om natten, heller ikke i regn og blåst. Om en sameier finner det nødvendig å sette opp et vindu i trapp eller korridor, plikter han å påse at det etter kort tid igjen blir lukket, og blir erstatningspliktig hvis skade inntreffer. Takluker skal kun åpnes av vaktmester. Det er forbudt å lufte gjennom entre og kjøkkendør. Har leiligheten egen veranda, plikter sameieren å fjerne snø og is på denne. Hvis dette ikke utføres, blir han ansvarlig for skade som måtte oppstå.
8. Dyrehold er bare tillatt så langt det ikke er til sjenanse for naboene, i form av bråk, forurensning, at dyrene ikke holdes under kontroll o.l.
9. Mellom kl.23.00 og kl.07.00 skal det være nattero i seksjonene. I denne tid må det ikke musiseres, nyttes høyttaler, forårsake generende støy fra badetrom, brukes vaskemaskin eller annet som kan virke generende på omgivelsene. Skal det ved spesielle anledninger musiseres eller drives selskaplighet i bruksenheten utover kl.23.00, skal sameierne i de tilstøtende bruksenheter varsles på forhånd. Om dagen må det ikke musiseres eller drives musikkøvelser mer enn sammenlagt 3 timer. Høyttalere må innstilles slik at de ikke generer naboene.
10. Som husordensregler gjelder også de særskilte instruksjoner som til enhver tid er gitt i eiendommen for behandling av teknisk utstyr som elektrisk vaskeri, fellesantenne e.l.

ANSVAR:

11. Den enkelte sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av disse husordensregler eller annen mangel på aktsomhet, jfr. vedtektenes 10. Han er også ansvarlig for at reglene overholdes av hans husstand, fremleietager, håndverkere eller andre personer som han har gitt adgang til bruksenheten eller uten skjellig grunn til eiendommen forøvrig.

Gjentatte brudd på husordensreglene kan bli ansett som vesentlig mislighold, jfr. vedtektenes 15.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET OSCARS GATE 1

Organisasjonsnummer: 992071060

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. mai kl. 09:00 til 11. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13.

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:

Tom Bentzen er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

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:

Som protokollvitner ble Julian Preiss og Sebastian Ruud foreslått.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

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: 13

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 0

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak:

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



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: **13**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **0**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Tom Fredrik Bentzen (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tom Fredrik Bentzen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Christian Bentzen (11 stemmer)

Axel Myklebust Lexau (10 stemmer)

Sebastian Söder Ruud (11 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Christian Bentzen

Axel Myklebust Lexau

Sebastian Söder Ruud

Vedtatt på konstituerende sameiemøte i sameiet Oscarsgate 1
den 8 juni 1988.

VEDTEKTER

FOR

SAMEIET OSCARSGT. 1

1.

Sameiets navn er Sameiet Oscarsgate 1

2.

Sameiet omfatter eiendommen Gnr. 214 Bnr. 208 Oscarsgt. 1 i
Oslo, med alle påstående bygninger.

3.

Sameiet består av i alt ¹⁶~~15~~ eierseksjoner. Hver seksjon består av
en ideell andel i bygningene med grunn, og til andelen er knyttet
enerett til bruk av en av sameiets bruksenheter.

Sameiebrøkene er basert på bruksenhetenes areal.

Endring av sameiebrøkene kan bare skje ved enstemmig vedtak av de
sameiere som berøres av endringen. Oppdeling av seksjoner og
overføring av deler av seksjoner krever styrets samtykke.

4.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som de enkelte sameiere etter
oppdelingsbegjæringen ikke har enerett til bruk av, er fellesare-
aler.

Seksjon nr. 1 har enerett til bruk av de to biloppstillingsplas-
ser som tilhører eiendommen.

Det er i 7 gjort bestemmelser om bruksrett til lofts- og kjeller-
boder. Endring av bruksbestemmelsene kan bare skje ved enstemmig
vedtak av de sameiere som berøres av endringen.

5.

Til sikkerhet for alle økonomiske forpliktelser den enkelte
seksjonseier har overfor Sameiet, har Sameiet pantesikkerhet i
hver seksjon med kr. 30.000,-. Panteretten skal ha prioritet
etter 80% av lånetakst til enhver tid. Panteretten har ikke

opptrinnsrett.

Sameierne forplikter seg til hvert 10. år, første gang pr. 15/1-1998, å medvirke til regulering og tinglysning av ovennevnte panteforbehold i samsvar med Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks, idet utgangspunktet for beregningen er indeksen pr. 15/1-1988.

6.

Sameiet skal ha et disposisjonsfond. Størrelsen av den årlige innbetaling til fondet fastsettes av det ordinære sameiermøtet, og den enkelte sameier betaler sin andel i månedlige rater beregnet etter sameierbrøkene.

Ved forsinket eller unnlatt betaling gjelder reglene i 12 tredje ledd tilsvarende.

7.

Eiere av de enkelte seksjoner har bruksrett til lofts- og/eller kjellerbod(er) med korresponderende nummer.

8.

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i Sameiet. Staten, kommuner og organisasjoner som eier eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder arbeidsgivere som skal leie ut seksjoner til sine ansatte.

9.

Bruksenheten må ikke nyttes på en måte som nedsetter gårdens omdømme eller ved rystelser, støy, støv, lukt o.l. sjenerer naboer eller brukerne av de andre seksjoner. Bruksenheten må heller ikke på annen måte nyttes slik at det er til unødig ulempe for brukerne av de andre seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Uten styrets samtykke er det ikke tillatt å endre fasaden i form av avvikende farger, vindustyper, markiser eller på annen måte.

Det er fastsatt vanlige ordensregler for eiendommen, som også gjelder næringsseksjonen, inntatt som vedlegg til disse vedtekter.

10.

Vedlikeholdet av den enkelte bruksenhet påhviler den enkelte

sameier. Denne vedlikeholdsplikt omfatter også egne vinduer, egen balkongdør og entredør, slik at hverken utforming eller farge må avvike fra det som ellers er i bruk i gården. Vedlikeholdsplikten omfatter også overflate gulv og innside brystning på egen balkong. Unnlater den enkelte sameier å foreta det vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning.

Den enkelte sameier er ansvarlig for enhver skade på bygning, fellesarealer og/eller andre bruksenheter som skyldes ham selv, hans husstand, fremleietagere, håndverkere eller andre personer som han har gitt adgang til bruksenheten eller uten skjellig grunn til eiendommen forøvrig.

11.

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon.

Vedtektene kan ikke inneholde forkjøps- eller løsningsretter.

Med to tredjedels flertall som nevnt i 20 annet ledd kan det gjøres vedtak om salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen, når vedtaket ikke i nevneverdig grad endrer utnyttningen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier.

Erverver av seksjon eller leietaker av bruksenhet må godkjennes av styret. Godkjenning kan bare nektes når det er saklig grunn til det.

12.

Utgiftene ved eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Innbetaling skjer månedlig og forskuddsvis med a konto beløp fastsatt av sameiermøtet.

Ved forsinket betaling kan Sameiet, i tillegg til renter, kreve et oppurringsgebyr. Gebyret fastsettes av styret og er for tiden kr. 50,-. Unnlatelse av å betale det fastsatte, månedlige beløp innen 14 dager etter påkrav ansees som vesentlig mislighold, jfr. 15.

13.

For Sameiets forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

Sameiets kreditorer må først gjøre sine krav gjeldende mot fellesskapet. Dersom kreditorene innen fjorten dager mot påkrav ikke oppnår dekning av sameiets fellesmidler, eller det er

åpenbart at fellesskapet ikke kan betale, kan de kreve sameierne direkte.

14.

Den sameierne gir fullmakt, skal ha adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere, og det tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

15.

Hvis en sameier vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige sameiere, kan vedkommende med minst tre måneders skriftlig varsel pålegges å flytte og å selge seksjonen.

16.

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Styret og bestyrer har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

I tillegg til sameierne har revisor og ett husstandsmedlem fra hver seksjon rett til å være tilstede på sameiermøtet og til å uttale seg.

17.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen midten av juni måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

For at et forslag som nevnt i 20 annet og tredje ledd skal kunne behandles på sameiermøtet, må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

18.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tidel av sameierene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minst 3 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

17 fjerde ledd gjelder tilsvarende.

19.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med 1 stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Det ordinære sameiemøtet skal:

1. Behandle årsberetning fra styret
2. Behandle og godkjenne årsregnskapet
3. Fastsette styrets og revisors godtgjørelse
4. Fastsette innbetaling til utgiftsdekning og disposisjonsfond
5. Behandle andre saker nevnt i innkallingen
6. Foreta valg etter 22 og 27 annet ledd.

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis lederen ikke er tilstede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

20.

Med de unntak som følger av annet og tredje ledd i denne paragraf, treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Det kreves to tredjedels flertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. Nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i Sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees for vesentlig.
2. Endring av vedtektene.

3. Vedtak som nevnt i 11 tredje ledd.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne.

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

21.

Sameiet skal ha et styre.

22.

Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Styret velger selv sin leder.

Styret skal bestå av 4 medlemmer. Ett av medlemmene skal være leder.

Styremedlem tjenestegjør i ett år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiermøte i det år tjenestetiden utløper.

Det skal være 2 varamedlemmer til styret.

Vedtektenes bestemmelser om styremedlemmer får, så langt det passer, anvendelse på varamedlemmer.

23.

Det innkalles til styremøte av styrelederen etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det.

Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Varamedlemmene skal innkalles, med tale- og forslagsrett.

24.

Styremøtet ledes av styrelederen. Dersom vedkommende har forfall og det ikke er valgt noen nestleder, velger styret en møteleder.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Den skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

25.

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet.

Det hører under styret å ansette, si opp og avskjedige bestyrer , gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse og føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget.

6 I felles anliggender og ved salg eller bortfeste etter 11 tredje ledd representerer styret sameierne og forplikter dem ved underskrift. Sameierne forpliktes ved underskrift av tre eller flere medlemmer i fellesskap. I saker som nevnt i dette ledd, kan styrets leder saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne.

26.

Styremedlem eller bestyrer må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

27.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel-/bestyrelse.

Regnskapet skal revideres av registrert eller statsaut. revisor valgt av sameiermøtet.

6 Revisor skal ikke være sameier.

28.

Eventuelle tvister i forbindelse med sameiet avgjøres ved voldgift etter tvistemålslovens regler.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 914

SAMEIET OSCARS GATE 1

Velkommen til årsmøte i SAMEIET OSCARS GATE 1

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. mai kl. 09:00 og lukker 11. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/914>

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. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET OSCARS GATE 1

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

Tom Bentzen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Som protokollvitner ble Julian Preiss og Sebastian Ruud foreslått.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

1. Kopi av 914 Årsregnskap 2024 (002).pdf

Sak 5

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Tom Fredrik Bentzen

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Axel Myklebust Lexau
 - Christian Bentzen
 - Sebastian Söder Ruud
-

Styrets årsrapport

Styret har i 2024 bestått av Tom Bentzen (formann), Christian Bentzen, Sebastian Søder Ruud.

Det har ikke vært avholdt formelle styremøter, men det har vært mye uformell kontakt mellom styremedlemmene.

Det er fortløpende blitt foretatt diverse vedlikeholdsoppgaver.

Vi har i 2024 utført diverse arbeider for å utbedre fasaden. Dessverre ble det benyttet feil materiale ved oppussing av fasaden i bakgården slik at dette arbeidet flasket av. Dette arbeidet vil bli ferdig utført så snart det blir litt varmere temperaturer.

Arbeidet med utskifting av vinduer ble ferdigstilt. Samtlige kjellervinduer er nå skiftet ut med glassbyggerstein.

Enkelte fliser i oppgang 1C er skiftet ut.

Etter at det ble startet pizzarestaurant i nabogården har vi opplevet et betydelig problem med rotter. Vi har engasjert eget firma, Anticimex, til å følge opp problemet. Disse følger opp med bl.a. å legge ut rottegift. Vi er i jevnlig kontakt med naboeiendommene om dette problemet. Det er imidlertid viktig at vi sørger for at søppelkassene er lukket og at det ikke plasseres søppel utenfor disse.

Vi har i lengere tid ikke vært fornøyde med vaskingen av trappeoppgangene. Vi har derfor inngått avtale med nytt firma om vaskingen, og håper nå at dette blir tilfredsstillende. Det er også gjort avtale om regelmessig bytting av matter i begge oppgangene.

Den generelle orden i gården er et stadig tilbakevendende tema. Det er heller ikke i år noe unntak. Denne er generelt for dårlig, og SAMTLIGE sameiere oppfordres nok en gang om å bidra ved å plukke søppel og sneiper, holde orden og å følge med.

Den generelle orden i gården er et stadig tilbakevendende tema. Det er heller ikke i år noe unntak. Denne er generelt for dårlig, og SAMTLIGE sameiere oppfordres nok en gang om å bidra ved å plukke søppel og sneiper, holde orden og å følge med.

Årets resultatregnskap viser et resultat på NOK 9.238,-. Sameiet hadde pr. 31.12.2024 NOK 111.200,- inntående på konto. I budsjettet for 2025 er det lagt inn en økning i andel fellesutgifter med 5% fra og med 3. kvartal 2025.

Oslo, april 2025

For styret i Sameiet Oscars gate 1

Tom Bentzen

Formann

SAMEIET OSCARS GATE 1
ORG.NR. 992 071 060, KUNDENR. 914

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	867 300	4 007 806	867 000	939 000
Andre inntekter	3	2 444	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		869 744	4 007 806	867 000	939 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Foirretningsførerhonorar		-31 590	-10 000	30 000	33 200
Konsulenthonorar	4	-7 365	-98 308	0	10 000
Drift og vedlikehold	5	-273 943	-3 873 212	250 000	250 000
Forsikringer		-162 891	-152 349	164 000	177 500
Kommunale avgifter	6	-214 150	-182 484	214 000	240 000
Energi/fyring		-53 299	-64 781	65 000	60 000
TV-anlegg/bredbånd		-72 728	-3 411	68 000	75 000
Andre driftskostnader	7	-53 806	-29 656	50 000	60 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-869 771	-4 414 200	841 000	905 700
DRIFTSRESULTAT		-27	-406 394	26 000	33 300
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	9 393	1 102	1 000	5 000
Finanskostnader	9	-128	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		9 265	1 102	1 000	0
ÅRSRESULTAT		9 238	-405 292	27 000	38 300
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		9 238	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-405 292		

SAMEIET OSCARS GATE 1
ORG.NR. 992 071 060, KUNDENR. 914

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		145	16 521
Forskuddsbetalte kostnader		164 750	150 955
Andre kortsiktige fordringer		0	23 736
Driftskonto OBOS-banken		36 043	45 376
Sparekonto OBOS-banken		75 157	111 026
Innestående i andre banker		0	2 644
SUM OMLØPSMIDLER		276 095	350 257
SUM EIENDELER		276 095	350 257

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital		130 400	121 162
SUM EGENKAPITAL		130 400	121 162

GJELD

KORTSIKTIG GJELD

Forskuddsbetalte felleskostnader		137 191	137 864
Leverandørgjeld		8 539	91 232
Annen kortsiktig gjeld	10	-35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		145 695	229 096

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		276 095	350 257
---------------------------------	--	----------------	----------------

Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Sameiet Oscars Gate 1

Tom Fredrik Bentzen

Christian Bentzen

Axel Lexau

Sebastian Söder Ruud

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 KLASIFISERING 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.

ANSATTE

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. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	867 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	867 300

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Nettinnbetalinger	2 044
Nøkler	400
SUM ANDRE INNTEKTER	2 444

NOTE: 4**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-7 365
SUM KONSULENTHONORAR	-7 365

NOTE: 5**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør Mix Sport Holding AS, Fasaderehabilitering	-232 375
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-232 375
Drift/vedlikehold bygninger	-7 938
Drift/vedlikehold elektro	-13 672
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 338
Drift/vedlikehold brannsikring	-7 590
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-2 031
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-273 943

NOTE: 6**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-136 682
Feieavgift	-3 264
Renovasjonsavgift	-74 204
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-214 150

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-6 060
Driftsmateriell	-10 215
Renhold ved firmaer	-32 871
Andre fremmede tjenester	-440
Andre kontorkostnader	-86
Kontingenter	-2 037
Bank- og kortgebyr	-2 097
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-53 806

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	343
Renter av sparekonto i OBOS-banken	4 131
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 385
Andre renteinntekter	1 534
SUM FINANSINNTEKTER	9 393

NOTE: 9**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-128
SUM FINANSKOSTNADER	-128

NOTE: 10**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyrer	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	35

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 8.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 11.05.25

Selskapsnummer: 914 Selskapsnavn: SAMEIET OSCARS GATE 1

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

Tom Bentzen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Som protokollvitner ble Julian Preiss og Sebastian Ruud foreslått.

☐ 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 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Tom Fredrik Bentzen

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Axel Myklebust Lexau

☐ Christian Bentzen

☐ Sebastian Söder Ruud



**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.