

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

Deres ref.: rosenborggata 1 a (1-25-0063) . Vår ref.: 7648-1-01

Dato: 07.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Rosenborggaten 1
Organisasjonsnr: 976509307
Seksjonseier: Victus Eiendom As
Medeier:
Leilighetsnummer: 01
Adresse: Rosenborggata 1 B, 0356 OSLO
Seksjonsnummer: 1
Gnr. 214
Bnr. 308

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisnummer 1493722.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Gateparkering

Sameiet har felles varmtvann og oppvarming (fjernvarme) Dette er inkludert i felleskostnadene (Ikke a-konto)
Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207624829
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,79%
Restsaldo 886 011,00
Innfrielsesdato: 30.08.2037
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207624810
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,79%
Restsaldo 1 468 818,00
Innfrielsesdato: 30.08.2031
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207624837
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,79%

Restsaldo 1 015 798,00
Innfrielsesdato: 30.09.2031
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Bank: **Obos-Banken AS**
Lånenr.: 98208019406
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,79%
Restsaldo 6 798 970,00
Innfrielsesdato: 30.05.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 20 372,00,-

Herav:

Felleskostnader Næring

Pr. dags dato
20 372,00

Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice 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. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 2 618,-
Fradragsberettigede kostnader: 40 300,-
Annen formue: 72 452,-
Gjeld: 533 293,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: **Obos-Banken AS**
Lånenummer: 98207624829
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00

Bank: **Obos-Banken AS**
Lånenummer: 98207624810
Restsaldo: 0,00
Kapitalkostnader: 0,00

Bank: **Obos-Banken AS**
Lånenummer: 98207624837
Restsaldo: 61 768,36
Kapitalkostnader: 1 026,64

Bank: **Obos-Banken AS**
Lånenummer: 98208019406
Restsaldo: 463 688,66
Kapitalkostnader: 3 136,58

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 525 457,02,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sven-Robby Syversen Dierkes pr. e-post: dierkes@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Axel Gustav Sørsdahl, e-post: rosenborggaten1@styrerommet.no

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- 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

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER

(med endringer senest av 24. april 2006)

Endring 28.03.2017, 25.04.2021, 06.04.2022 og 12.02.2023

§ 1

Sameiets navn er Sameiet Rosenborggaten 1.

Det omfatter 80 boligseksjoner og en næringsseksjon i eiendommen Rosenborggaten 1, gnr. 214 bnr. 308 i Oslo.

§ 2

Sameiets høyeste organ er sameiermøtet. I sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameiermøtet innkalles skriftlig med minst åtte og høyst tyve dagers varsel. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som dog kan være på minst tre dager.

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av juni måned. På årsmøtet skal behandles:

- a) styrets årsberetning,
- b) resultatregnskap og balanse,
- c) godtgjørelse til styret
- d) valg av styre,
- e) andre saker som er nevnt i innkallelsen.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet må fremmes skriftlig for styret innen en frist som angis ved oppslag i oppgangene og brev/e-post til de som ikke bor i gården.

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

§ 3

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig angir hvilke saker de ønsker behandlet.

Møtet kan kun behandle de saker som er nevnt i innkallelsen.

§ 4

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 2-3 andre medlemmer. Det skal i tillegg velges 2 varamedlemmer.

Styremedlem og varamedlem tjenestegjør i ett år ad gangen hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet, og kan gjenvelges.

§ 5

I felles anliggende forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet, og tegner dets navn.

§ 6

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av sameiermøtet. Hver eierseksjon skal ha varslings- og slokningsutstyr for brann. Slokningsutstyr må til enhver tid fungere ihht. Forskrifter, det er seksjonseier sitt ansvar at dette vedlikeholdes og erstattes ved behov.

§ 7

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

§ 8

Utlignet andel av sameiet fellesutgifter forfaller forskuddsvis pr. den første i hver måned.

Dersom fellesutgiftene ikke betales ved forfall, påløper morarenter etter lov om renter ved forsinket betaling.

§ 9

Når en seksjon skifter eier, helt eller delvis, plikter den nye eier å underrette sameiet ved dets forretningsfører. Den nye eier kan ikke representere seksjonen overfor sameiet før slik underretning er gitt.

Ved eierskifte kan forretningsføreren kreve et eierskiftegebyr for det merarbeid skiftet medfører. Gebyrets størrelse skal godkjennes av styret.

§ 1 0

Utleie av seksjon (leilighet)

Utleie av en seksjon (leilighet) skal meldes skriftlig til styret, og det skal meldes navn, epost og telefonnummer på samtlige leietakere. Det skal samtidig bekreftes av utleier at leietaker har fått utlevert vedtekter og husordensregler.

Seksjonseier skal opplyse om sin adresse, epost og telefonnummer i utleieperioden

Det skal leveres bestillingsskjema for postkasseskilt og dørklokkeskilt. Kostnadene for nye skilt vil bli belastet seksjonseier. Seksjonseier plikter å sørge for at det blir fylt ut skjema for postkasseskilt og dørklokkeskilt. Se eget skjema som skal benyttes for all dokumentasjon, som er ett vedlegg til nærværende vedtekter. Skjemaet kan også fylles inn elektronisk.

Hvis ovennevnte punkter ikke utføres (en eller flere) før leietaker flytter inn, så vil styret bruke forretningsfører til å bestille skilt samt oppdatere registeret over leietakere. Kostnadene for dette vil bli belastet seksjonseier.

Ved brudd på bestemmelser i vedtekter og husordensregler, kan sameiet kreve at leieforholdet opphører

§ 1 1

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Husordensregler for Sameiet Rosenborggaten 1

Vedtatt på årsmøtet den 06.04.2022

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for sameiet.

§1. Hensikt

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen sameiet og mellom naboer, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr, samt å bevare et enhetlig preg i eiendommen. Vis nødvendig hensyn overfor de øvrige som bor eller oppholder seg på sameiets eiendom. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Sameier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og gjøres kjent for leietakere og andre som gis adgang til boligen.

§ 2. Hensynet til øvrige beboere

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere eller beboere.

Det skal være alminnelig ro mellom kl 23.00 og 07.00. Ved større private arrangementer bør naboer varsles i god tid, og vinduer og dører skal holdes lukket under arrangementet.

Beboerne skal påse at fellesdører/ytterdører er låst til enhver tid.

Det er ikke tillatt med røyking innendørs i fellesarealene.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider der det er til minst mulig sjenanse for naboene. På søndager og helligdager skal støyende arbeider unngås.

Det må ikke legges ut mat til fugler på balkonger eller terrasser.

Balkong må ikke brukes som lagringsplass eller til plassering av søppel.

Det er ikke tillatt å benytte balkongrekkverk eller vinduer til lufting av tøy eller sengeklær. Det er heller ikke tillatt å riste tepper m.m. fra balkongene. Dette kan gjøres på tørkeplass i hagen.

Skilt, plakater og lignende må ikke settes opp uten godkjenning fra styret. For de som ønsker å skjerme sin balkong, kan benyttes farveløst glass eller markiser godkjent av styret.

Det er ikke tillatt å montere parabolantenne utendørs på vegg eller balkong.

Det er ikke forbudt å røyke hverken i leiligheten eller på terrassen, men vi ber om at den som røyker viser forståelse for at naboer sannsynligvis blir berørt av dette. Vi ber derfor om at røyking begrenses så langt det er mulig.

Det er et kjent problem i sameiet at røyking sprer seg, særlig til leiligheten i etasjen over, så vis hensyn.

§ 3. Orden i fellesområdene

Sykler, barnevogner, sportsutstyr, leker og lignende skal ikke hensettes i oppganger, portrom, plen og lekeområder. Private gjenstander skal ikke oppbevares i oppganger og korridorer.

Det må utvises forsiktighet når innbo bæres inn og ut av bygget i forbindelse med flytting. Sameier er ansvarlig for enhver skade som han eller hun påfører eiendommen. Beboerne oppfordres til, i egen interesse, å verne om fellesarealene og alle må medvirke til at området i og rundt eiendommen holdes ryddig og pent.

§ 4. Avfallshåndtering

Enhver forsøpling av eiendommen herunder fortau, ganger, trapper, fellesareal og søppeldeponi er ikke tillatt.

Husholdningsavfall skal kildesorteres etter kommunens anvisning. Avfallsbeholder skal kun inneholde kildesortert husholdningsavfall i blå, grønne og restavfallsposer. Papp, kartong, papir og gavepapir må legges i egen papirbeholder. Glass og metallemballasje skal leveres på egne returpunkter eller gjenbruksstasjoner utenfor sameiets område. Hageavfall, store gjenstander og byggeavfall skal leveres til kommunens gjenbruksstasjoner.

Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne. Det må heller ikke hensettes avfall i fellesarealene eller utenfor egen inngangsdør.

§ 5. Fellesvaskeri

Vaskeriet må kun benyttes på hverdager mellom kl. 08.00-22.00. Lørdager og søndager fra kl 10.00-20.00.

Det er kun personlig tøy som skal vaskes i maskinene. Teppet, moppe o.l. skal ikke vaskes i maskinene. Feil på maskiner skal snarest mulig rapporteres til styret.

Brudd på disse bestemmelsene kan føre til utestengelse fra fellesvaskeriet i en periode eller permanent.

Vaskemaskiner som er installert i leilighetene kan kun brukes innenfor samme tidsrom som for vaskeriet.

§ 6. Arbeider som krever autorisert personell

Arbeider på bad, vaskerom og kjøkken, som inkluderer rørpropplegg, må kun utføres av autoriserte firmaer pga. fare for lekkasje til underliggende leiligheter. Uvedkommende gjenstander skal ikke kastes i vask og WC slik at avløpsrør tilstoppes. Elektrikerarbeid skal utføres av autoriserte firmaer.

§ 7. Brannforebyggende sikkerhet

Hver enkelt seksjonseier plikter å påse at det finnes minst ett brannslukningsapparat/brannslange i de(n) seksjonen(e) han eller hun rår over.

§ 8. Bruk av grill

Beboerne oppfordres til å bruke grillplassen i bakgården. Det er kun tillatt med elektrisk- eller gassgrill på balkong/terrasse. Gassbeholdere må oppbevares forskriftsmessig.

Ved grilling må det tas særskilt hensyn til naboene.

§ 9. Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde dyr i sameiet. Selv om det ikke er tillatt med dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjenning til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, kan søknaden bli innvilget, jfr. § 19 sjette ledd i eierseksjonsloven.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Et avslag kan påklages til sameiermøte.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr skal ikke luftes i bakgården, eller langs bedet mot gaten.

§ 10. Brudd på husordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold bør rettes direkte til naboen selv. Kanskje er vedkommende ikke klar over forholdet og problemet kan på den måten løses gjennom samtaler partene i mellom. Gjentatte og/eller grove overtredelser av husordensreglene kan rapporteres skriftlig til styret.

Styret kan deretter gi muntlig eller skriftlig advarsel / orientering om klage til seksjonseier. Ved gjentatte brudd på husordensreglene kan styret i sameie forlange tvangssalg av eierseksjonen i medhold av Lov om eierseksjoner.

Den enkelte beboer blir erstatningsansvarlig for enhver skade som måtte oppstå som følge av uaktsomhet eller overtredelse av de forannevnte bestemmelser.

Ved utleie: Den enkelte sameier som måtte fremleie sin seksjon (leilighet) er selv ansvarlig for at disse husordensregler blir overholdt av leietager og/eller andre personer som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen.

§ 11. Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 7648

SAMEIET ROSENBORG GATEN 1

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ROSENBORGGATEN 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 29. april kl. 17:00 og lukker 6. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7648>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET ROSENBORGGATEN 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.

Styret foreslår at Sven-Robby Dierkes, rådgiver fra OBOS eiendomsforvaltning, er møteleder.

Forslag til vedtak

Sven-Robby Dierkes velges som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Som protokollvitner foreslås Aage Sivertsen og Eigil Jespersen

Forslag til vedtak

Aage Sivertsen og Eigil Jespersen velges som protokollvitner

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 at resultatet for 2024 overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap sak.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret, for perioden 2024/2025 foreslås satt til kr 150.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 150.000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret ønsker at følgende personer blir valgt for neste periode:

Axel Sørtdahl - styreleder

Maia Hamre Ramsfjell - styremedlem

Nadia Chaudry - styremedlem

Caspar Brynnildsen - styremedlem

alle har sittet i styret tidligere og kjenner sameiet i Rosenborggata godt

I tillegg ønsker vi som varamedlemmer:

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Axel G. Sørsdahl

Jeg er 27 år, og snart fullført master i Management. Jeg synes det er hyggelig og givende å være en del av styret i Rosenborggata det siste året, og gleder meg til å ta fatt på oppgavene som styreleder.

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Caspar Brynnildsen

Etter tre perioder som styreleder blir jeg ønsker jeg å fortsette som styremedlem i sameiet. Jeg ser frem til å fortsette arbeidet med å gjøre Rosenborggata 1 til en trivlig sted å bo.

- Maia Hamre Ramsfjell

Jeg er 25 år og har bodd i Rosenborggata i snart 3 år. I desember fullførte jeg mastergraden min i rettssosiologi og jobber om dagen på fulltid. Jeg har sittet i styret i 1 år allerede og har trivdes veldig godt med dette, og samarbeidet med de andre styremedlemmene.

- Nadia Chaudry

Jeg er 33 år, gift og jobber som dataanalytiker. Jeg har sittet i styret i 2 år tidligere. Trives veldig godt å bo i Rosenborggata 1a, og synes det er givende å hjelpe til og gjøre det til et hyggelig sted å bo.

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Camilla Hensrud

Er beboer i Rosenborggata

- Kristin Kvanum

Kristin er jurist/advokat og har erfaring fra styrarbeide fra sameier

Styrets årsrapport

I perioden har det vært avholdt 7 styremøter. I tillegg har man diskutert saker på epost mellom møtene ved behov.

Oppsummering av året

Styret har arbeidet jevnt gjennom hele året med flere mindre prosjekter som samlet sett opprettholder gjør det hyggeligere å bo i Rosenborggata:

- Nytt låssystem i bygget, der vi har skiftet ut det gamle adgangssystemet med et nytt moderne, app-basert låssystem.
- Fått et nytt reservasjonssystem for fellesvaskeriet
- Installert en ny tørketrommel i fellesvaskeriet, slik at vi har to moderne tørketromler.
- Rens av ventilasjonskanalene i bygningen inn til den enkelte leilighet.
- Fått merket stoppekraner i bygningen, slik at vi lettere kan stenge vanntilførselen ved lekkasje i leilighetene.
- Fått Hafslund til å ta service på varmeveksleren i kjelleren, slik at vi er sikret varmtvann og sentralvarme og skifte ut gamle deler.

Vedlikehold

Basert på vedlikeholdsrapporten utarbeidet i 2023 av OBOS så er gården var jevnt over i godt vedlikeholdt. Allikevel er det behov for forbedringer på noen områder. Dette er i hovedsak mindre prosjekter som vi regner med vil bli gjort innenfor budsjettammene i sameiet.

Heisen, fellesvaskeriet og vann/avløp/fjernvarmeanlegg er områder der vi har inngått serviceavtaler med profesjonelle leverandører for å sikre vanlig drift, og unngå plutselig høye reparasjonskostnader.

Nytt adgangssystem

I løpet av 2025 innhentet styret et tilbud fra Defigo om å erstatte det gamle tilgangssystemet fra Certego. Tilbudet inkluderte nye brikkesere på alle dører inn til bygget, samt interne dører i bygården. Overgangen til nytt låssystem gikk bra og uten at beboerne ble stengt ute fra gården! Basert på tilbakemeldinger fra beboerne opplever styret at det nye systemet fungerer bra. Det innebærer også mindre administrasjon av nøkkelbrikker for styret.

Vibbo

Vibbo er sameiets egen hjemmeside der man kan dele informasjon med andre beboere eller Styret mottar mange henvendelser via Vibbo eller epost, og vi svarer så fort vi kan. Det er veldig hyggelig å få henvendelser fra beboerne— det viser at beboerne er opptatt av nærmiljøet sitt. Dette gjelder også leietakere der ca 45 leietakere har tilgang til Vibbo. Det er viktig at dere som leier ut passer på å få leietaker til å bruke Vibbo. Dette letter informasjonsarbeidet for styret, og bidrar til et bedre bomiljø for alle.

Videre oppdaterer vi stadig Vibbo med ny informasjon, som er organisert under temaer. Skal du ha raskt svar er det under temaer du bør lete først. Dere finner oversikten her: <https://vibbo.no/rosenborggaten-1/tema>

Tvangssalg av seksjon

Styret fikk i løpet av perioden medhold i sin begjæring om tvangssalg av en av seksjonene av Oslo Tingrett. Dommen er rettskraftig og seksjonen er nå lagt ut for tvangssalg.

Felleskostnader

Som følge av den generelle prisoppgangen i samfunnet ble felleskostnadene justert opp fra 1/1/2025. Styret oppfatter det slik at sameiet har solid økonomi, der man har økonomisk mulighet til å sette i gang med mindre vedlikeholdsprosjekter. Samtidig jobber vi for at kostnadene holdes så lavt som mulig.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1.202.941,-

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 6 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ROSENBORGGATEN 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ROSENBORGGATEN 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

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 avvirket.

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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SAMEIET ROSENBORGGATEN 1
ORG.NR. 976 509 307, KUNDENR. 7648

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 085 488	4 034 562	4 084 000	4 336 000
Andre inntekter	3	31 688	57 807	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		4 117 176	4 092 369	4 084 000	4 336 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-19 740	-19 740	-19 740	-20 000
Styrehonorar	5	-140 000	-140 000	-140 000	-150 000
Avskrivninger	14	-41 601	-41 600	-42 000	-42 000
Revisjonshonorar	6	-9 006	-15 314	-12 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-141 653	-134 711	-142 200	-149 000
Konsulenthonorar	7	-49 640	-128 129	-100 000	-75 000
Drift og vedlikehold	8	-395 072	-418 495	-643 000	-545 000
Forsikringer		-237 470	-209 870	-231 000	-285 000
Kommunale avgifter	9	-509 908	-438 704	-555 000	-575 500
Energi/fyring	10	-598 999	-648 765	-600 000	-550 000
TV-anlegg/bredbånd		-398 554	-383 968	-360 000	-410 000
Andre driftskostnader	11	-445 248	-383 593	-361 500	-367 600
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 986 891	-2 962 889	-3 206 440	-3 184 100
DRIFTSRESULTAT		1 130 284	1 129 480	877 560	1 151 900
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	43 098	42 786	0	25 000
Finanskostnader	13	-787 400	-718 063	-587 000	-748 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-744 302	-675 277	-587 000	-723 000
ÅRSRESULTAT		385 982	454 203	290 560	428 900
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		385 982	454 203		

SAMEIET ROSENBORGGATEN 1
ORG.NR. 976 509 307, KUNDENR. 7648

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	956 818	998 419
SUM ANLEGGSMIDLER		956 818	998 419
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		125 358	62 962
Forskuddsbetalte kostnader		242 207	435 220
Andre kortsiktige fordringer	15	4 677	0
Driftskonto OBOS-banken		171 244	322 516
Skattetrekkskonto OBOS-banken		12 600	12 600
Sparekonto OBOS-banken		838 592	1 170 468
SUM OMLØPSMIDLER		1 394 678	2 003 766
SUM EIENDELER		2 351 496	3 002 185
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	16	-8 270 365	-8 656 347
SUM EGENKAPITAL		-8 270 365	-8 656 347
GJELD			
LANGSIK			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	10 430 124	11 389 230
SUM LANGSIKTIG GJELD		10 430 124	11 389 230
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		89 654	59 866
Leverandørgjeld		98 015	139 654
Påløpte renter		4 068	69 783
SUM KORTSIKTIG GJELD		191 737	269 303
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 351 496	3 002 185
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.03.2025
Styret i Sameiet Rosenborggaten 1

Caspar Johan Brynnildsen /s/

Maia Hamre Ramsfjell /s/

Axel Gustav Sørsdahl /s/

Evy Marie Greve Lindal /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	3 566 592
Renter og avdrag	288 280
Felleskostnader næringsseksjon	230 616
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	4 085 488

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Refusjon skade	31 688
SUM ANDRE INNTEKTER	31 688

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-19 740
SUM PERSONALKOSTNADER	-19 740

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 140 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 006.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-39 650
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-9 990
SUM KONSULENTHONORAR	-49 640

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-136 719
Drift/vedlikehold VVS	-42 954
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 480
Drift/vedlikehold heisanlegg	-76 127
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 723
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-26 783
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-39 949
Egenandel forsikring	-14 338
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-395 072

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-315 433
Renovasjonsavgift	-194 475
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-509 908

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-89 982
Fjernvarme	-509 016
SUM ENERGI / FYRING	-598 999

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-82 620
Vakthold	-142 238
Renhold ved firmaer	-135 485
Andre fremmede tjenester (Defigo, Inkasso & tredjepartsopplysninger)	-78 397
Andre kostnader tillitsvalgte	-800
Kontingenter	-2 130
Bank- og kortgebyr	-3 377
Øreavrunding	1
Velferdskostnader	-203
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-445 248

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter bank	40 802
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 296
SUM FINANSINNTEKTER	43 098

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-787 400
SUM FINANSKOSTNADER	-787 400

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Heis	
Tilgang 2017	1 248 019
Avskrevet tidligere	-249 600
Avskrevet i år	-41 601
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	956 818
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-41 601

NOTE: 15

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer, felleskostnader 2024-utfaktureres i 2025	4 677
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 677

NOTE: 16

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,14 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2017

-3 416 734

Nedbetalt tidligere

1 644 044

Nedbetalt i år

193 377

-1 579 313

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,14 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2017

-1 250 000

Nedbetalt tidligere

290 982

Nedbetalt i år

46 461

-912 557

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,14 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2017

-1 968 112

Nedbetalt tidligere

745 643

Nedbetalt i år

131 521

-1 090 948

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,14 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022

-7 600 000

Nedbetalt tidligere

164 947

Nedbetalt i år

587 747

-6 847 306

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-10 430 124**

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 29.04.25 og er åpent for avstemning i 6 dager

Siste dato for avstemning er 6.05.25

Selskapsnummer: 7648 Selskapsnavn: SAMEIET ROSENBORGGATEN 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

Sven-Robby Dierkes velges som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Aage Sivertsen og Eigil Jespersen velges som protokollvitner

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 150.000,-

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Axel G. Sørsdahl

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Caspar Brynnildsen

☐ Maia Hamre Ramsfjell

☐ Nadia Chaudry

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Camilla Hensrud

☐ Kristin Kvanum



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET ROSENBORGGATEN 1

Organisasjonsnummer: 976509307

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 29. april kl. 17:00 til 6. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 35.

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.

Styret foreslår at Sven-Robby Dierkes, rådgiver fra OBOS eiendomsforvaltning, er møteleder.

Forslag til vedtak:

Sven-Robby Dierkes velges som møteleder.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 28

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Som protokollvitner foreslås Aage Sivertsen og Eigil Jespersen

Forslag til vedtak:

Aage Sivertsen og Eigil Jespersen velges som protokollvitner

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 27

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

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: 28

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 7

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2024 overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 27

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret, for perioden 2024/2025 foreslås satt til kr 150.000,-

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 150.000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 25

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Styret ønsker at følgende personer blir valgt for neste periode:

Axel Sørtdahl - styreleder

Maia Hamre Ramsfjell - styremedlem

Nadia Chaudry - styremedlem

Caspar Brynnildsen - styremedlem

alle har sittet i styret tidligere og kjenner sameiet i Rosenborggata godt

I tillegg ønsker vi som varamedlemmer:

Camilla Hensrud og Kristin Kvanum

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:

Axel G. Sørtdahl (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Axel G. Sørsdahl

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Caspar Brynnildsen (25 stemmer)

Nadia Chaudry (26 stemmer)

Maia Hamre Ramsfjell (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Caspar Brynnildsen

Nadia Chaudry

Maia Hamre Ramsfjell

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Camilla Hensrud (25 stemmer)

Kristin Kvanum (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Camilla Hensrud

Kristin Kvanum

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557546130268

Dokument

7648 Sameiet Rosenborggaten 1 - 29.04.2025 Protokoll
Ordinær
Hoveddokument
3 sider
Initiert på 2025-05-07 13:49:41 CEST (+0200) av Sven-Robby S. Dierkes (SSD1)
Ferdigstilt den 2025-05-08 06:46:06 CEST (+0200)

Initiativtaker

Sven-Robby S. Dierkes (SSD1)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585

Underskriverne

Sven-Robby S. Dierkes (SSD2) <i>Signert 2025-05-07 15:13:53 CEST (+0200)</i>	Aage Sivertsen (AS) <i>Signert 2025-05-08 06:46:06 CEST (+0200)</i>
Eigil Jespersen (EJ) <i>Signert 2025-05-07 14:27:09 CEST (+0200)</i>	

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





Ekstraordinært årsmøte 2023

Sameiet Rosenborggaten 1

Digitalt årsmøte avholdes 9. februar - 12. februar 2023

Velkommen til årsmøte i Sameiet Rosenborggaten 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 9. februar kl. 09:00 og lukker 12. februar kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7648>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Informasjon om møtet

Bakgrunnen for at vi kaller inn til det ekstraordinære årsmøtet er at Brønnøysundregisteret ikke aksepterer det nye styret i sameiet med de vedtekter vi har i dag. Forretningsfører (OBOS) har forsøkt å snakke med en saksbehandler, men de mener at det må fremgå av vedtektene at styreleder og et styremedlem kan tegne for sameiet. Det fremgår ikke av dagens vedtekter. Dette har aldri vært et tema tidligere, og både styret og forretningsfører er litt overrasket over dette, men for å godkjenne det nye styret samt at revisor skal godkjenne årsregnskapet må vi ha en vedtektsendring. Det er kun snakk om en formalitet.

Den nye teksten som skal inn i vedtektene står i sak nr 3.

Om dere ønsker mer opplysninger eller har spørsmål ber jeg dere sende disse til rosenborggaten1@styrerommet.no

Vennlig Hilsen

Caspar Brynnildsen

styreleder

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av protokollvitner
3. Endring av vedtekter

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Rosenborggaten 1

Sak 1

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 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Som protokollvitner foreslås: Asbjørn Ruud og Tiina Ruud.

Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Asbjørn Ruud og Tiina Ruud velges som protokollvitner.

Sak 3

Endring av vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Det må fremgå av sameiets vedtekter hvem som har representasjonsadgang og ansvar i styret. Dagens vedtekter spesifiserer ikke dette ansvaret, og nye styreverv kan ikke registreres i Brønnøysundregisteret før dette er på plass. Styret foreslår dermed å legge til en ny §5 i vedtektene. Dette medfører at nummereringen av dagens §5 endres til §6, dagens §6 til §7 osv.

Forslag til ny §5:

I felles anliggende forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet, og tegner dets navn.

Forslag til vedtak

Forslag til ny §5: I felles anliggende forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet, og tegner dets navn.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2023

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

Årsmøtet åpnes 9.02.23 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 12.02.23

Selskapsnummer: 7648 **Selskapsnavn:** Sameiet Rosenborggaten 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 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Asbjørn Ruud og Tiina Ruud velges som protokollvitner.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Endring av vedtekter

Forslag til ny §5: I felles anliggende forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet, og tegner dets navn.

☐ For

☐ Mot

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2023 for Sameiet Rosenborggaten 1

Organisasjonsnummer: 976509307

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 9. februar kl. 09:00 til 12. februar kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 27.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. 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: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Som protokollvitner foreslås: Asbjørn Ruud og Tiina Ruud.

Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:

Asbjørn Ruud og Tiina Ruud velges som protokollvitner.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 17

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 10

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Endring av vedtekter

Det må fremgå av sameiets vedtekter hvem som har representasjonsadgang og ansvar i styret. Dagens vedtekter spesifiserer ikke dette ansvaret, og nye styrer kan ikke registreres i Brønnøysundregisteret før dette er på plass. Styret foreslår dermed å legge til en ny §5 i vedtektene. Dette medfører at nummereringen av dagens §5 endres til §6, dagens §6 til §7 osv.

Forslag til ny §5:

I felles anliggende forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet, og tegner dets navn.

Forslag til vedtak:

Forslag til ny §5: I felles anliggende forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet, og tegner dets navn.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **17**

Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **10**

Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557487023962

Dokument

7648 Sameiet Rosenborggaten 1 - 12.02.2023
Hoveddokument
2 sider
Initiert på 2023-02-13 11:56:19 CET (+0100) av Sven-Robby Dierkes (SD)
Ferdigstilt den 2023-02-13 15:13:23 CET (+0100)

Initiativtaker

Sven-Robby Dierkes (SD)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585

Signerende parter

Møteleder: Sven-R. Dierkes (MSD)
Signert 2023-02-13 11:57:01 CET (+0100)

Protokollvitne: Asbjørn Ruud (PAR)
Signert 2023-02-13 12:02:12 CET (+0100)

Protokollvitne: Tiina Ruud (PTR)
Signert 2023-02-13 15:13:23 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>

