



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 509 666
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ROSENBORG PARK B4
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Ranheimsvegen 9
7044 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 26.05.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 484 517	4 064 253
Sum inntekter		2 484 517	4 064 253
Kostnader			
Lønnskostnad		365 001	373 784
Annen driftskostnad		2 981 500	6 211 297
Sum kostnader		3 346 501	6 585 081
Driftsresultat		-861 984	-2 520 828
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 749	32 468
Sum finansinntekter		36 749	32 468
Annen finanskostnad		208 600	186 380
Sum finanskostnader		208 600	186 380
Netto finans		-171 851	-153 912
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 033 836	-2 674 740
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 033 836	-2 674 740
Årsresultat		-1 033 836	-2 674 740
Totalresultat		-1 033 836	-2 674 740
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 033 836	-2 674 740
Sum overføringer og disponeringer		-1 033 836	-2 674 740



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			382
Andre fordringer		69 507	953 181
Sum fordringer		69 507	953 563
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 029 001	3 226 614
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 029 001	3 226 614
Sum omløpsmidler		3 098 508	4 180 177
SUM EIENDELER		3 098 508	4 180 177

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 992 628	1 958 792
Sum opptjent egenkapital		-2 992 628	-1 958 792
Sum egenkapital		-2 992 628	-1 958 792
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		5 747 177	5 903 453
Sum annen langsiktig gjeld		5 747 177	5 903 453
Sum langsiktig gjeld		5 747 177	5 903 453
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 005	1 375
Leverandørgjeld		144 311	203 191
Skyldige offentlige avgifter			119
Annen kortsiktig gjeld		198 643	30 832
Sum kortsiktig gjeld		343 959	235 516
Sum gjeld		6 091 136	6 138 969
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 098 508	4 180 177



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 467647

Enheten

Organisasjonsnummer: 991 509 666
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: SAMEIET ROSENBORG PARK B4
Forretningsadresse: Stadsingeniør Dahls gate 25
7043 TRONDHEIM

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: Kristin Weibust
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 29.04.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 10.07.2021



Organisasjonsnr: 991 509 666
SAMEIET ROSENBERG PARK B4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		2 484 517	4 064 253
Sum inntekter		2 484 517	4 064 253
Kostnader			
Lønnskostnad		365 001	373 784
Annen driftskostnad		2 981 500	6 211 297
Sum kostnader		3 346 501	6 585 081
Driftsresultat		-861 984	-2 520 828
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 749	32 468
Sum finansinntekter		36 749	32 468
Annen finanskostnad		208 600	186 380
Sum finanskostnader		208 600	186 380
Netto finans		-171 851	-153 912
Ordinært resultat før skattekostnad		-1 033 836	-2 674 740
Ordinært resultat etter skattekostnad		-1 033 836	-2 674 740
Årsresultat		-1 033 836	-2 674 740
Totalresultat		-1 033 836	-2 674 740
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 033 836	-2 674 740
Sum overføringer og disponeringer		-1 033 836	-2 674 740



Organisasjonsnr: 991 509 666
SAMEIET ROSENBORG PARK B4

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			382
Andre fordringer		69 507	953 181
Sum fordringer		69 507	953 563
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		3 029 001	3 226 614
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		3 029 001	3 226 614
Sum omløpsmidler		3 098 508	4 180 177
SUM EIENDELER		3 098 508	4 180 177
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		2 992 628	1 958 792
Sum opptjent egenkapital		-2 992 628	-1 958 792



Sum egenkapital	-2 992 628	-1 958 792
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	5 747 177	5 903 453
Sum annen langsiktig gjeld	5 747 177	5 903 453
Sum langsiktig gjeld	5 747 177	5 903 453
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 005	1 375
Leverandørgjeld	144 311	203 191
Skyldige offentlige avgifter		119
Annen kortsiktig gjeld	198 643	30 832
Sum kortsiktig gjeld	343 959	235 516
Sum gjeld	6 091 136	6 138 969
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	3 098 508	4 180 177



Organisasjonsnr: 991 509 666
SAMEIET ROSENBERG PARK B4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

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

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenestepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Digital gjennomføring av årsmøte/generalforsamling i 2021

Det ordinære årsmøte i Sameiet Rosenberg Park B4 vil bli avholdt digitalt på Vibbo.no.

I den ekstraordinære situasjonen vi er i, mener styret og OBOS at dette er en god løsning for å få gjennomført årsmøtet denne våren.

Saker som behandles:

Vi behandler de sakene som fremkommer av innkallingen.

Årsmøtet starter:

- Møtet åpnes 22.04.2021.
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 29.04.2021.

Hvordan deltar du?

Digital deltakelse

- Gå inn på Vibbo.no for å delta. Er ditt mobiltelefonnummer registrert, vil du motta en SMS med lenke til møtet.
- Trykk på lenken og delta. Innkalling, årsrapport og eventuelle andre vedlegg finner du her.
- Se gjennom sakene som skal behandles, still eventuelle spørsmål og avgi din stemme.

Vi anbefaler at du bruker Google Chrome som nettleser for Vibbo.no

Analog deltagelse

- Kan du ikke delta på det digitale årsmøtet, anbefaler vi at du leverer vedlagte stemmeseddel til styret innen årsmøtet avsluttes.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Det ordinære årsmøte i Sameiet Rosenberg Park B4 blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.04.2021 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 29.04.2021.

Selskapsnummer: 1429 **Selskapsnavn** Sameiet Rosenberg Park B4

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

For	X	Mot	
-----	---	-----	--

Saker til behandling:

Godkjenning av møteinnkallingen:

Det er foreslått å godkjenne måten årsmøtet er innkalt på.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av protokollvitner:

Valg av minst en eier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Astrid Leistad og Anne Marit Rønning velges som protokollvitner.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap for 2020

Styrets årsrapport og årsregnskap for 2020 er foreslått godkjent. Styret foreslår overføring av resultatet for 2020 til egenkapital

For		Mot	
-----	--	-----	--

Fastsettelse av honorarer:

Godtgjørelse for styret for perioden fra siste ordinære årsmøte, foreslås satt til kr 185 000,-.

For		Mot	
-----	--	-----	--



Saker til behandling:

Saksfremstilling: Forslag til vedtektsendring:

Forslag til ny § 4-1:

§ 4 Sameiets parkeringsplasser

§ 4-1

En seksjonseier som ønsker å anlegge ladepunkt for elbil og/eller ladbar hybrid i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, må benytte etablert ladeinfrastruktur. Unntak gjøres for ladepunkt etablert, med styrets samtykke, før 1. april, 2021.

Ved salg av seksjon med ladepunkt installert før 01.april 2021, skal det ved behov for billading tilkobles ny ladeinfrastruktur i samsvar med § 4. Eksisterende ladepunkt kan beholdes, men kun benyttes til for eksempel lading av sykler, støvsuging av bil og lignende. Ved mislighold vil eksisterende ladepunkt tas ned på seksjonseiers regning.

Styret inngår avtale med leverandør for kjøp av ladebokser, disse skal benyttes ved tilkobling av ladeinfrastruktur, kontakt derfor styret ved behov for tilkobling.

Vedtak krever 2/3 flertall av avgitte stemmer. Det stemmes for eller mot forslaget.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Saksfremstilling. Forslag til vedtektsendring:

Forslag til ny § 4-2:

§ 4-2 Kostnader til etablering av ladepunkt, administrasjon av dette, og forbruk av strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

Løpende drifts- og vedlikeholdskostnader fordeles etter vanlig sameiebrøk.

Vedtak krever 2/3 flertall av avgitte stemmer. Det stemmes for eller mot forslaget.

For		Mot	
-----	--	-----	--

Valg av tillitsvalgte, sett kryss for den/de du stemmer på

Verv	Navn på kandidat	For
Styreleder 2 år	Thor Andreas Rognan	
Styremedlem 2 år	Sture Olsen	
Styremedlem 2 år	Christian Drøyvold	
Styremedlem 1 år	Anders Saasen Pedersen	
Varamedlem 1 år	Odd Sørsæther	
Valgkomite 1 år	Hans Jørgen Berg	

Skjemaet leveres/sendes til styrets leder/styrets postkasse innen fristen, slik at din deltagelse blir registrert.



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Tove Strand Henriksen	Stadsing Dahls Gate 27
Styremedlem	Finn Erik Jakobsen	Christian Monsens Gate 4
Styremedlem	Gry Helen Leirstein	Stadsing Dahls Gate 25
Styremedlem	Arnt Helge Nilsen	Stadsing. Dahlsgt 25
Styremedlem	Thor Andreas Rognan	Stadsing Dahls Gate 27
Varamedlem	Anders Saasen Pedersen	Christian Monsens Gate 4

Valgkomiteen

Snorre Andersen	Stadsing. Dahlsgt 25
Jon Gunnar Gundersen	Stadsing. Dahlsgt 25

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner. Sameiet sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Sameiet Rosenberg Park B4

Sameiet består av 75 seksjoner.

Sameiet Rosenberg Park B4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991509666, og ligger i Trondheim kommune med følgende adresse:

Stadsing. Dahlsgt. 25
Stadsing. Dahlsgt. 27
Christian Monsensgt. 2
Christian Monsensgt. 4

Gårds- og bruksnummer :
410 697

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

Sameiet driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Sameiet følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Sameiet Rosenberg Park B4 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Sameiets revisor er RSM Norge AS.



Styrets arbeid

Korona pandemien har gitt oss utfordringer og begrensninger det siste året. Vi har blant annet blitt forhindret til å gjennomføre fysiske møter med seksjonseierne, noe vi svært gjerne skulle hatt.

Dette er dessverre eksterne forhold vi ikke styrer. Vi håper og tror at det lar seg gjøre i tiden fremover.

Møter

I perioden har styret avholdt i ti styremøter. I tillegg har det vært avholdt ett ekstraordinært årsmøte med seksjonseierne og flere møter med ulike leverandører, entreprenører.

Saker styret har jobbet med

VIBBO

I 2020 ble OBOS sin hjemmesideløsning, Vibbo.no, tatt i bruk.

Det er en effektiv kommunikasjonskanal som er rimelig for sameiet. Her gis det muligheter for styret å gi informasjon til seksjonseiere og beboere, men også kommunikasjon mellom beboerne og styret. Alle har tilgang til VIBBO.no og det er enkelt å bruke. Hjemmesiden vil bli benyttet mer og bedre i tiden fremover. Informasjonen sendes seksjonseierne/beboerne på mail og/eller sms. Styret benytter primært e-post da dette er kostnadsfritt.

Hvordan komme i gang å bruke VIBBO

For å kunne logge på VIBBO må seksjonseier være registrert med mobilnummer hos OBOS. Gå til www.vibbo.no og logg på med mobil nr. Du vil da motta en sms med en firesifret kode. Når den er tastet inn, gå inn på min bolig, øverst til høyre under menyvalg (under de små strek), og registrer en e-post adresse. Dersom man ønsker at pårørende eller andre ressurspersoner skal ha tilgang, kan man legge til ny beboer med deres kontaktinformasjon. Da vil også de motta informasjonen som styret sender ut via VIBBO.

Vi oppfordrer alle beboere om å ta i bruk denne løsningen.

Ny leverandør av vaktmestertjenester

1.juli, etter en anbudsrunde, ble Din Vaktmester AS erstattet av Orion Vaktmestertjeneste med underleverandører.



Lading av el-og hybrid biler

Etter flere henvendelser fra seksjonseiere med behov for el-billading har styret sett på og vurdert dagens og fremtidens løsning. Her ble blant annet seksjonseiernes behov, sameiets el-kapasitet, tilgjengelighet, ryddighet i garasjen og pris vurdert. Styret konkluderte med at et felles ladesystem for sameiet, var fornuftig med tanke på fremtidens behov. Ekstraordinært årsmøte ga styret fullmakt til å velge system. Circle K, eie modell, er valgt og i løpet av våren/sommeren forventes det at infrastrukturen er på plass.

Nærmere informasjon vil komme.

Vedtektene § 4, 4-1 og 4-2, foreslås endret, som et resultat av beslutningen om felles ladesystem.

Dugnad

Våren 2020 ble det gjennomført en dugnad i sameiet knyttet til uteområdene, en dugnad som hadde en god oppslutning. I 2021 planlegges det også en dugnad og vi oppfordrer alle beboerne til å delta.

Særskilte saker

Styret har også i 2020 jobbet med utbedring av både ny og tidligere avdekkede vannskader. Noen av disse er ikke ferdigstilt, og utbedringen fortsetter i 2021. Omfanget og kostnader er ennå ikke klart.

Sameiets forsikring

Vi har en løpende forsikringsavtale for sameiets bygningsmasse og øvrige eiendeler med Gjensidige Forsikring.

HMS arbeidet

HMS blir løpende fulgt opp gjennom kontroll utført av Orion Vaktmestertjenester med underleverandører og øvrige serviceavtaler vi har.

Styret vil minne beboerne om ansvaret og plikten til eget vedlikehold, og å spesielt etterse og foreta opprensning av renner på egen terrasse. Skader som følge av forsømmelser av denne plikten vil kunne innebære økonomisk ansvar for den enkelte sameier.

Sameiets økonomi

Det har også i 2020 vært kostnader relatert til utbedring av feil og mangler, fra tidligere år. Til tross for det har sameiet en oversiktlig økonomi.

Arbeidskapitalen er ikke valgt til å nedbetale eksisterende lån, grunnet usikkerhet ved gjestående utbedringer.

Styret forventer en økning av vedlikeholdskostnadene i årene fremover. Styret vil løpende vurdere avsetninger til ytre vedlikehold.



Garasje

Styret vil igjen henstille alle beboerne om å vise hensyn til hvordan en parkerer på sin egen plass, og minner om at det av branntekniske hensyn ikke er adgang til oppbevaring av dekk og andre eiendeler på egen parkeringsplass. Styret vil henstille til at seksjonseierne som disponerer parkeringsplass, foretar en opprydding og at overflødige gjenstander fjernes snarest.

Sykkel kan fortsatt oppbevares på egen plass, forutsatt at egen bil ikke parkeres utenfor de oppmalte streker og at parkeringen av bilen skjer tettes inntil veggen.

Også vinteren 2020 har uvedkommende tatt seg inn i garasjeanlegget med den følge at flere har fått frastjålet eiendeler. Det er oppsatt skilt som skal påminne alle om å påse at ingen uvedkommende kommer inn eller får adgang til parkeringskjelleren. Det er også viktig å påse at både biler og sykler er låst, også når de er parkert/oppbevart i parkeringsanlegget. Det er gjort ytterligere tiltak for å forhindre at uvedkommende skal komme seg inn i garasjen. Det er investert i nytt låse-system inn til garasjen og nye stålbeslag er lagt på ytterdør inn til Stadsing. Dahls gt.27, Christian Monsens gt. 2 og 4. Dette er gjort tidligere i Stadsing. Dahls gt.25. Oppgradering av overvåkningskamera og lysfølere er også installert.



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 2 484 517,-. Innkrevde felleskostnader er i henhold til budsjett for 2020. Korrigeringene gjelder avregning fjernvarme for 2019.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr.3.346.501. Dette er totalt kr.108.301 høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader som styret ikke viste størrelsen på, ved budsjetteringstidspunktet.

Energikostnadene er betydelig lavere enn budsjettert som følge av lavere strømpris. Posten Drift og vedlikehold har det største negative avviket med minus kr.302.244 høyere enn budsjettert, noe som skyldes ikke budsjetterte kostnader av blant annet nytt låssystem til garasjen og utbedring av vannskader.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 1 033 836,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2020.

Arbeidskapitalen fremkommer i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2020 var kr 2 754 549,-.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2021".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med noe høyere energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 har økt med kr 23 407,-. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering.

Lån

Sameiet Rosenberg Park B4 har lån i OBOS-banken. Dette er et lån med flytende rente. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2021.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



RSM Norge AS

Til årsmøtet i Sameiet Rosenberg Park B4

Vestre Rosten 69, 7072 Heimdal
Org.nr: 982 316 588 MVA

T +47 72 59 75 00
www.rsmnorge.no

Uavhengig revisors beretning

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Rosenberg Park B4s årsregnskap som viser et underskudd på kr 1 033 836. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2020, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening er det medfølgende årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettvise bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske plikter i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Ledelsen er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke øvrig informasjon, og vi attesterer ikke den øvrige informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon. Dersom vi konkluderer med at den øvrige informasjonen inneholder vesentlig feilinformasjon er vi pålagt å rapportere det. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styrets ansvar for årsregnskapet

Styret (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvise 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

RSM Norge AS is a member of the RSM network and trades as RSM. RSM is the trading name used by the members of the RSM network. Each member of the RSM network is an independent accounting and consulting firm which practices in its own right. The RSM network is not itself a separate legal entity in any jurisdiction.

Dette dokumentet er signert elektronisk med bruk av Signicat (E-signatur). Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



Revisors beretning 2020 for Sameiet Rosenberg Park B4



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag ISAE 3000 *Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon*, mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av sameiets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringsskikk i Norge.

Andre forhold

Vi gjør oppmerksom på at sameiets egenkapital er negativ. Dette er nærmere omtalt i note 14 i årsregnskapet. Dette forholdet har ingen betydning for vår konklusjon om årsregnskapet.

Trondheim, 24. mars 2021
RSM Norge AS

Mette Grinde
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Elektronisk signatur

Signert av

Grinde, Mette

 **bankID**

Dato og tid (UTC+01:00) Amsterdam, Berlin, Bern, Rome, Stockholm, Vienna

24.03.2021 17.39.44

Signaturmetode

Norwegian BankID

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.



SAMEIET ROSENBERG PARK B4

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 484 223	2 310 552	2 537 000	2 588 000
Andre inntekter	3	294	1 753 701	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		2 484 517	4 064 253	2 537 000	2 588 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 001	-53 784	-46 200	-27 000
Styrehonorar	5	-320 000	-320 000	-320 000	-185 000
Revisjonshonorar	6	-9 375	-12 500	-12 500	-12 500
Forretningsførerhonorar		-120 205	-117 160	-120 000	-122 000
Konsulenthonorar	7	-75 797	-403 646	-100 000	-40 000
Drift og vedlikehold	8	-1 837 244	-4 644 428	-1 535 000	-530 000
Forsikringer		-237 995	-220 714	-230 000	-250 000
Kommunale avgifter	9	-2 736	-2 496	-4 000	-3 000
Energi/fyring	10	-84 643	-134 647	-170 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-256 020	-251 493	-252 000	-260 000
Andre driftskostnader	11	-357 485	-424 213	-448 500	-408 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 346 501	-6 585 081	-3 238 200	-2 018 000
DRIFTSRESULTAT		-861 984	-2 520 828	-701 200	570 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	36 749	32 468	0	0
Finanskostnader	13	-208 600	-186 381	-210 000	-182 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-171 851	-153 913	-911 200	-182 000
ÅRSRESULTAT		-1 033 836	-2 674 740	-911 200	388 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-715 948		
Udekket tap		-1 033 836	-1 958 792		

**SAMEIET ROSENBERG PARK B4****BALANSE**

	Note	2020	2019
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		195	12 620
Kundefordringer		0	382
Forskuddsbetalte kostnader		69 312	64 005
Andre kortsiktige fordringer		0	663 421
Energiavregning	16	0	213 134
Driftskonto OBOS-banken		477 994	2 080 995
Sparekonto OBOS-banken		419 189	418 168
Sparekonto OBOS-banken II		2 131 819	727 452
SUM OMLØPSMIDLER		3 098 508	4 180 177
<hr/>			
SUM EIENDELER		3 098 508	4 180 177
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-2 992 628	-1 958 792
SUM EGENKAPITAL		-2 992 628	-1 958 792
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	5 747 177	5 903 453
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 747 177	5 903 453
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 116	30 058
Leverandørgjeld		144 311	203 191
Skyldige offentlige avgifter		0	119
Påløpte renter		1 005	1 375
Energiavregning	16	107 814	0
Annen kortsiktig gjeld	17	59 713	774
SUM KORTSIKTIG GJELD		343 959	235 516
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 098 508	4 180 177
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 19.03.2021, Styret i Sameiet Rosenberg Park B4

Tove Strand Henriksen /s/

Finn Erik Jakobsen /s/

Gry Helen Leirstein /s/

Arnt Helge Nilsen /s/

Thor Andreas Rognan /s/

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

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 742 213
Lån	395 929
Kabel-TV	265 274
Garasje	123 816
Fjernvarme	19 212
Korrigeringer	-7 843
Korrigeringer avregning	-54 378
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 484 223

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer på reskontro	294
SUM ANDRE INNETEKTER	294

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-45 120
Reduksjon arbeidsgiveravgift 3 termin, koronatiltak	119
SUM PERSONALKOSTNADER	-45 001

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 2019/2020, og er på kr 320 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-34 250
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-31 859
Andre konsulentonorarer	-9 688
SUM KONSULENTHONORAR	-75 797

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 541 935
Drift/vedlikehold VVS	-104 383
Drift/vedlikehold elektro	-17 754
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-26 818
Drift/vedlikehold heisanlegg	-78 174
Drift/vedlikehold brannsikring	-34 895
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-20 383
Egenandel forsikring	-5 000
Kostnader dugnader	-7 902
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 837 244

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 736
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 736

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-64 643
Fjernvarme	-20 000
SUM ENERGI / FYRING	-84 643

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-3 510
Lyspærer og sikringer	-692
Vaktmestertjenester	-150 612
Vakthold	-8 756
Renhold ved firmaer	-113 027
Snørydding	-56 944
Gressklipping	-10 348
Andre fremmede tjenester	-443
Trykksaker	-2 722
Andre kontorkostnader	-500
Porto	-6 614
Bank- og kortgebyr	-3 318
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-357 485

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 052
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 388
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	616
Kundeutbytte fra Gjensidige	29 693
SUM FINANSINTEKTER	36 749

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-206 163
Renter på leverandørgjeld	-2 437
SUM FINANSKOSTNADER	-208 600

**NOTE: 14****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: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,20 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-6 000 000
Nedbetalt tidligere	96 547
Nedbetalt i år	156 276
	-5 747 177
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-5 747 177

NOTE: 16**ENERGIAVREGNING****INNTEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-519 184
SUM INNTEKTER	-519 184

KOSTNADER

Fjernvarme	411 370
SUM KOSTNADER	411 370

SUM ENERGIAVREGNING	-107 814
----------------------------	-----------------



Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 17**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Purregebyr	70
Påløpte kostnader	-59 783
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-59 713



Forslag til endring av sameiets vedtekter:

Forslag til ny § 4-1:

§ 4 Sameiets parkeringsplasser

§ 4-1

En seksjonseier som ønsker å anlegge ladepunkt for elbil og/eller ladbar hybrid i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, må benytte etablert ladeinfrastruktur. Unntak gjøres for ladepunkt etablert, med styrets samtykke, før 1. april, 2021.

Ved salg av seksjon med ladepunkt installert før 01.april 2021, skal det ved behov for billading tilkobles ny ladeinfrastruktur i samsvar med § 4. Eksisterende ladepunkt kan beholdes, men kun benyttes til for eksempel lading av sykler, støvsugning av bil og lignende. Ved mislighold vil eksisterende ladepunkt tas ned på seksjonseiers regning.

Styret inngår avtale med leverandør for kjøp av ladebokser, disse skal benyttes ved tilkobling av ladeinfrastruktur, kontakt derfor styret ved behov for tilkobling.

Vedtaket krever 2/3 flertall av avgitte stemmer. Det stemmes for eller mot forslaget.

Forslag til ny § 4-2:

§ 4-2 Kostnader til etablering av ladepunkt, administrasjon av dette, og forbruk av strøm dekkes av den enkelte seksjonseier.

Løpende drifts- og vedlikeholdskostnader fordeles etter vanlig sameiebrøk.

Vedtaket krever 2/3 flertall av avgitte stemmer. Det stemmes for eller mot forslaget.



Annen informasjon om sameiet

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Sameiet Rosenberg Park B4 har avtale om vaktmestertjeneste med Orion Vaktmesterservice AS.

Bruk av vaktmester på privat basis, må den enkelte eier betale for selv, om ikke annet er avtalt med styret på forhånd.

Parkering

Sameiet har parkeringskjeller.

Nøkler

Nøkler kan bestilles hos forretningsfører, OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85091641. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

Styret gjør oppmerksom på at det alltid skal meldes fra til styret ved forsikringskader. Det skal sendes e-post til styret: rosenborgparkb4@styrommet.net.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.



HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.



VEDTEKTER

FOR

SAMEIET ROSENBORG PARK B4

GNR. 410, BNR. 697 I TRONDHEIM KOMMUNE

§ 1 Innledende bestemmelser

§ 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Sameiet Rosenberg Park B4. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 14.11.2006.

Sameiet Rosenberg Park B4 er et boligsameie som skal ivareta seksjonseiernes felles interesser som sameiere. Disse vedtekter regulerer forholdet mellom de enkelte sameiere og foreskriver drift og administrasjon av eiendommen, samt sameiets forhold til naboeiendommer

Eiendommen er beliggende i Reguleringsområdet Rosenberg Park. I den grad det opprettes velforening/områdesameie el. l. for området, så vil sameiet ha pliktig medlemskap i denne og skal svare forholdsmessig andel av kostnader relatert til private fellesarealer/fellesfunksjoner for området.

§ 1-2 Hva sameiet omfatter

Sameiet Rosenberg Park B4, gnr. 410 bnr. 697 i Trondheim kommune består av 72 boligseksjoner og 3 næringsseksjoner tiltenkt disponert til detaljhandel og/eller parkering, samt fellesarealer i Trondheim. Eier av hver seksjon har eksklusiv disposisjonsrett til sin seksjon.

Alle som har kjøpt leilighet med parkeringsplass har bruksrett til parkeringsareal i kjeller. Oversikt over hvilke leiligheter som har eksklusiv disposisjonsrett til parkeringsplass er utarbeidet og vedlegges vedtektene. Styret skal til enhver tid ajourføre liste over hvem som har parkeringsplass. Styret skal tildele eventuelle ledige parkeringsplasser, herunder foreta en omfordeling ved internt bytte.

Parkeringsplasser skal selges sammen med leiligheten, og kan således ikke omsettes separat. Dersom det er parkeringsplasser som ikke er tilknyttet leilighet som omsettes, har de øvrige seksjonseiere forkjøpsrett. Styret kan fastsette nærmere regler for bruken av parkeringsplassene. Hvis bytte ikke er godkjent av styret, vil opprinnelig listeført parkeringsplass følge seksjonen ved salg.

\



Alle eierseksjoner har en stk. bod som tilleggsareal til sin seksjon.

Eiendommen er beliggende i Reguleringsområdet Rosenborg Park. I den grad det opprettes velforening/områdesameie el. l. for området, så vil sameiet ha pliktig medlemskap i denne og skal svare forholdsmessig andel av kostnader relatert til private fellesarealer/fellesfunksjoner for området.

§ 2 Rettslig disposisjonsrett

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to eierseksjoner.

Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv an en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av none som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

§ 3 Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

§ 3-1 Eier av hver enkelt eierandel har den fulle disposisjonsrett over sine respektive leiligheter. Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser og/eller balkongkasser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan for sameiet. Utgiftene skal så langt dette fremstår som hensiktsmessig holdes atskilt mellom bolig- og næringsseksjonen i sameiet. Styret skal ved behov la utarbeide slik plan, og skal forelegge denne for generalforsamlingen til avgjørelse.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige seksjonseier, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Ved vesentlige bygningsmessige endringer/arbeider innen den enkelte seksjon, skal styret skriftlig orienteres på forhånd. Styret har rett til å kreve dokumentasjon fra seksjonseier på at arbeidene ikke vil medføre bygningsmessig skade/fare for bygningsmessig skade på eiendommen. Styret kan i mangel av slik dokumentasjon, stanse bygningsarbeidene.

§ 3-2 Eierne har den fulle råderett slik at eierandelen kan omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, se dog § 10.

§ 3-3 Årsmøtet setter opp husordensregler som blir å respektere av samtlige.

§ 3-4 Boligen kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtekter kan dog ikke skilles fra eierandelen, og er den enkelte seksjonseiers fulle ansvar.

Ved utleie plikter seksjonseier å informere styret om hvem som bor i seksjonen.



Korttidsutleie av hele boligen i mer enn 60 døgn i året er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes i inntil 30 døgn sammenhengende.

Sameiets styret skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i § 3-4 2. ledd. Det samme gjelder seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

- § 3-5 For eierseksjoner tillates næringsdrift bare i den grad det ikke fører til økt trafikk eller trafikk av annen karakter enn det som er vanlig for boliger til eller fra vedkommendes leilighet, eller fører til merutgifter eller annen ulempe for sameiet eller andre av seksjonseierne. Eventuell næringsdrift tillates bare i den utstrekning at vedkommende leilighet fortsatt i all hovedsak benyttes til boligformål.
- § 3-6 Spesielt brann- eller eksplosjonsfarlige, etsende eller andre farlige stoffer tillates ikke oppbevart hverken i leilighet, boder eller andre fellesrom eller utendørs på eiendommen.
- § 3-7 Eierskifte skal meldes til sameiets styre eller forretningsfører for registrering. Det samme gjelder eventuell utleie av boligen, dog ikke for bortleie av enkeltrom.

§ 3-8 Ordensregler og dyrehold

Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

§ 4 Sameiets parkeringsplasser

§ 4-1 En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

§ 4-2 Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

§ 4-3 Parkeringsplasser for personer med nedsatt funksjonsevne

(1) Har en seksjonseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen seksjonseier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers seksjon. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

(2) Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(3) Denne bestemmelsen kan bare endres dersom samtlige seksjonseiere uttrykkelig sier seg enige. Kommunen har vetorett mot endring av vedtektsbestemmelsen. Vedtekten må registreres i Foretaksregisteret.

§ 5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

§ 5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.



(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

§ 5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.



(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

§ 6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

§ 6-1 Felleskostnader – fordeling

(1) Sameiets fellesutgifter – alle driftsutgifter – skal dekkes av seksjonseierne. Fellesutgiftene skal fordeles etter den eierbrøk seksjonen har fått ved tinglysningen av seksjoneringen, med mindre særlige grunner tilsier en annen fordeling. Som særlig grunn kan regnes installering av særskilt fjernvarmemåler i den enkelte leilighet e.l. Fellesutgiftene skal så langt det lar seg gjøre søkes skilt mellom bolig- og næringsseksjoner, ved at utgifter som relaterer seg til næringsseksjoner; herunder fellesarealer og utomhusarealer som de disponerer, skal dekkes av disse seksjonene og utgifter som relaterer seg til boligsseksjonene.

(2) Kostnader for energi fordeles med 50% til oppvarming og 50% til oppvarming av forbruksvann.

-Oppvarmingskostnader fordeles på vanlig måte etter areal på hver leilighet.

-Kostnadene ved oppvarming av forbruksvannet avregnes en gang pr år ved at man innsender avlest forbruk til forretningsfører og at de avregner dette mot å konto betalte forbruk.

(3) Seksjonseier er pliktig til å påse at måler for avlesning av vannforbruk til enhver tid er i orden (virker). Eventuell feil på disse må meldes til kommunen. Kostnader ved feil /skifte av vannmåler dekkes av seksjonseier. Seksjonseier skal hvert år rapportere målerstand for varmtvannsforbruk til styret. Ved manglende rapportering kan styret stipulere forbruket.

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

§ 6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

(3) Ekstraordinære utgifter som påløper på grunnlag av gyldig vedtak i årsmøtet, kan i den utstrekning de ikke dekkes over det ordinære budsjett, utlignes etter samme fordeling som de ordinære månedsbeløp nevnte ovenfor.



§ 6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

§ 6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin seksjonseierbrøk.

§ 7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

§ 7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

§ 7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

§ 7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

§ 8. Styret og dets vedtak

§ 8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 4 styremedlemmer medlemmer. Det velges 1 varamedlem.

(2) Styremedlemmene og varamedlem tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.



(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

§ 8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er til stede og når møteinnkallelse er meddelt de fraværende, eller når det av praktiske grunner ikke har vært rimelige muligheter til å meddele de fraværende møteinnkallelse. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

§ 8-3 Styrets oppgaver

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

§ 8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.



§ 8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

§ 9. Årsmøtet

§ 9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

§ 9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).



§ 9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.

Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

§ 9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en eierseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av eierseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

(4) På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett etter følgende fordeling:
Eierseksjoner og næringsseksjoner har 1 stemme pr. seksjon.

En seksjonseier kan være representert ved fullmektig som møter med datert skriftlig melding.



§ 9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

§ 9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

§ 9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til resekjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene



(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

(4) Alle saker avgjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer når ikke annet er bestemt av lov eller vedtekter. Dog krever vedtak av økonomisk art f.eks. låneopptak/investeringer som utgjør et beløp som er større enn 5% av sameiets årlige fellesutgifter 2/3 flertall av de fremmøtte stemmeberettigede.

§ 9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

§ 9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

§ 9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.



§ 10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

§ 10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

§ 10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

§ 10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

§ 11 Diverse opplysninger

§ 11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) eierseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- i) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i loven her.
- j) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- k) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.



§ 11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

§ 11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

§ 11-4 Generelle plikter

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 29. mai 2017 nr. 91.

§ 12 OPPLØSNING ELLER ENDRING AV SAMEIET.

§ 12-1 Oppløsning av sameiet kan bare besluttes av årsmøtet. Beslutning om oppløsning krever minst $\frac{3}{4}$ flertall blant det samlede antall sameieandeler.

§ 12-2 Sameiet kan ikke oppløses uten skriftlig samtykke fra hver långiver med panterett i noen av seksjonene.

§ 12-3 Endringer i sameiets sammensetning, slik som endring av antall seksjoner og den enkelte seksjons brøk og eierandel, kan bare besluttes av årsmøtet og forutsetter samtykke fra bygningsmyndighetene og fra eiendommens panthavere.

§7.1 sist endret 31.03.2008

§2.8 sist endret 19.03.2013

§ 7.1 nytt 3. ledd lagt til 18.04.2016

§ 8.4 tillegg 2. ledd 18.04.2016

Endret på årsmøtet 19.04.2018

Endret iht. vedtak på digitalt årsmøte avsluttet 19.05.2020.



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET ROSENBORG B4

VELKOMMEN TIL SAMEIET

Et godt bomiljø avhenger i første rekke av beboernes egen evne til å omgås medmennesker og vise hensyn og omtanke under de forskjellige forhold. I noen sammenhenger er det likevel nødvendig med felles regler, og derfor er disse husordensreglene laget.

ANSVAR - OMFANG

Husordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiets boliger. Hver enkelt eier er ansvarlig for at egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietagere gjøres kjent med reglene og overholder disse.

SIKKERHET - LÅSING

Rømmings- og tilkomstveier må ikke blokkeres av emballasje, utstyr, sykler og lignende.

For å øke sikkerheten skal dør til evt. heisrom og boder alltid være låst når ingen oppholder seg der.

VEDLIKEHOLD - SKADER - MELDEPLIKT

Eier skal på egen kostnad besørge forsvarlig vedlikehold innenfor egen bolig og i ytre rom som tilhører boligen. Det gjøres spesielt oppmerksom på muligheten for fuktskader på dørstokker og vindusrammer, samt at avløp holdes åpne.

Felles ledninger og anlegg som går gjennom boligen vedlikeholdes av sameiet. Alle ledninger og innretninger eier selv har satt opp, uansett plassering, skal vedlikeholdes av eier. Sameiets styre skal ha melding om lekkasjer samt oppståtte skader og feil i ledningsnett.

BRUK AV LEILIGHETEN

For å unngå at det oppstår kondenssskader eller muggskader i leiligheten må avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne.

Ved fravær, og i den kalde årstiden, må leiligheten holdes tilstrekkelig oppvarmet slik at vann- og avløpsrør ikke blir frostskaadet.

TILKOMSTAREALER

Trapper, svalgang, garasjer, heisrom og andre fellesareal skal ikke benyttes til oppbevaring av privat utstyr. Styret gis tillatelse, for eiers regning, til å fjerne sykler, mopeder og annet utstyr dersom dette ikke overholdes.

PARKERING

Parkering må foregå på anviste plasser og slik at det ikke er til sjenanse eller hindrer noen former for trafikk til og fra sameiet og de enkelte leilighetene. Parkeringsplassene har fysiske begrensninger som umuliggjør bruk av større biler. Som hovedregel vil parkeringsplassene være dimensjonert for standard personbiler.

Sykkelparkering foretas på anvist plass.

Vasking/spyling av bil eller sykkel skal foregå på anviste plasser.

DYREHOLD

Husdyrhold er tillatt med mindre det er til sjenanse eller ulempe for de andre beboerne.

Beboere som har husdyr, må sørge for å ha full kontroll over dyret til enhver tid, og påse at dyret ikke sjenerer noen eller etterlater ekskrementer på sameiets område.



RO - ORDEN - ALMINNELIGE HENSYN

Alle beboere skal ha frihet til vanlig livsutfoldelse i sin bolig såfremt det ikke sjenerer andre. Unødig støy i leiligheten og i felles/tilkomstarealer i huset eller utenfor naboenes vinduer og verandaer er ikke tillatt. All virksomhet som kan tenkes å støye mer enn vanlig, kan bare drives dersom sameiets styre og naboene har samtykket.

På alle dager mellom kl 23⁰⁰ og 07⁰⁰ skal det være ro i sameiet. Banking, boring, og annen kraftig støy fra bygningsarbeid, musikkanlegg og lignende må ikke foregå i dette tidsrom.

Teppebanking og risting av tøy eller gulvmatter skal ikke foregå fra balkong/vindu.

Etterlat ikke ting som ikke er i bruk eller som skal kastes, i felles tilkomstveier, i heisrommet, eller i trapper.

Nabovarsel bør sendes ut dersom man planlegger større festligheter.

Grilling med elektrisk- eller gassgrill er tillatt.

Vis hensyn til dem som bor under deg ved rengjøring eller snømåking av balkong.

KILDESORTERING - AVFALL - HYGIENE

Restavfall og plast/papp/papir skal sorteres i egne beholdere. Annet avfall skal sorteres og leveres i henhold til regler. Større mengder avfall skal leveres ved godkjent mottak.

Det er ikke tillatt å røyke inne i fellesarealer.

BYGNINGSMESSIGE FORANDRINGER - FASTMONTERINGER ETC.

Det skal ikke gjøres bygningsmessige forandringer som berører bærende/støttende elementer.

Det må søkes styregodkjenning før montering av markiser, platter, levegger, port til carport e.l. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer, fargevalg etc. samordnes og godkjennes.

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner.

PLIKTER - MISLIGHOLD

Husordensreglene er til for å holde ro og orden i sameiet, og for at alle innen fellesskapet skal ta hensyn til hverandre og trives. Alle beboerne må derfor sette seg inn i - og følge - husordensreglene.

Klager på overtredelse av vedtekter og husordensregler skal sendes skriftlig til styret.

Vedtatt på stiftelsesmøte 22.11.06

"Tilkomstarealer" sist endret 31.03.2008

Parkering 1. avsnitt tilføyd iht styrereferat 13.03.2013