



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: 11.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 15.05.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 892 863	2 606 269
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 892 863</b>	<b>2 606 269</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		285 250	211 085
Annen driftskostnad		3 231 349	4 177 106
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 516 599</b>	<b>4 388 191</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-623 736</b>	<b>-1 781 922</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		41 459	52 928
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>41 459</b>	<b>52 928</b>
Annen finanskostnad		395 014	237 758
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>395 014</b>	<b>237 758</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-353 555</b>	<b>-184 830</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-977 291</b>	<b>-1 966 751</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-977 291</b>	<b>-1 966 751</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-977 291</b>	<b>-1 966 751</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-977 291	-1 966 751
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-977 291</b>	<b>-1 966 751</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		447 864	230 871
Sum fordringer		447 864	230 871
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 132 237	1 950 966
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 132 237	1 950 966
Sum omløpsmidler		1 580 101	2 181 837
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 580 101</b>	<b>2 181 837</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

### Egenkapital



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		5 357 517	4 380 226
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-5 357 517</b>	<b>-4 380 226</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-5 357 517</b>	<b>-4 380 226</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		6 441 771	5 420 597
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>6 441 771</b>	<b>5 420 597</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>6 441 771</b>	<b>5 420 597</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		44 975	1 679
Leverandørgjeld		331 126	1 097 966
Annen kortsiktig gjeld		119 746	41 821
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>495 847</b>	<b>1 141 466</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>6 937 618</b>	<b>6 562 063</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 580 101</b>	<b>2 181 837</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 366382

#### 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: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: 11.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 14.05.2024



Organisasjonsnr: 991 509 666  
SAMEIET ROSENBERG PARK B4

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 892 863	2 606 269
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 892 863</b>	<b>2 606 269</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		285 250	211 085
Annen driftskostnad		3 231 349	4 177 106
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 516 599</b>	<b>4 388 191</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-623 736</b>	<b>-1 781 922</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		41 459	52 928
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>41 459</b>	<b>52 928</b>
Annen finanskostnad		395 014	237 758
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>395 014</b>	<b>237 758</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-353 555</b>	<b>-184 830</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-977 291</b>	<b>-1 966 751</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-977 291</b>	<b>-1 966 751</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-977 291</b>	<b>-1 966 751</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-977 291	-1 966 751
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-977 291</b>	<b>-1 966 751</b>



Organisasjonsnr: 991 509 666  
SAMEIET ROSENBORG PARK B4

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		447 864	230 871
Sum fordringer		447 864	230 871
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 132 237	1 950 966
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 132 237	1 950 966
Sum omløpsmidler		1 580 101	2 181 837
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 580 101</b>	<b>2 181 837</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		5 357 517	4 380 226
Sum opptjent egenkapital		-5 357 517	-4 380 226



Sum egenkapital	-5 357 517	-4 380 226
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	6 441 771	5 420 597
Sum annen langsiktig gjeld	6 441 771	5 420 597
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>6 441 771</b>	<b>5 420 597</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	44 975	1 679
Leverandørgjeld	331 126	1 097 966
Annen kortsiktig gjeld	119 746	41 821
Sum kortsiktig gjeld	495 847	1 141 466
<b>Sum gjeld</b>	<b>6 937 618</b>	<b>6 562 063</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 580 101</b>	<b>2 181 837</b>



Organisasjonsnr: 991 509 666  
SAMEIET ROSENBORG PARK B4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet                      Årets                      Fjorårets

Pantstillelse                      Beløp

Beholdning av egne aksjer                      Antall                      Pålydende                      Andel av aksjek.

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

**Opplysninger om:**

**Medlemmer av:**

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1429

Sameiet Rosenberg Park B4



## Velkommen til årsmøte i Sameiet Rosenborg Park B4

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. april kl. 09:00 og lukker 11. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1429>

### 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 avgis 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.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitne
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Godtgjørelse til styret
6. Forslag til endring av Sameiets Vedtekter, §4
7. Retningslinjer for fargevalg av solskjermingsprodukter i Sameiet
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Sameiet Rosenborg Park B4



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.

Forslag til vedtak

Hege Wuttudal fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som digital møteleder.

Sak 2

## 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 3

## Valg av protokollvitne

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av seksjonseier til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Finn Erik Jakobsen foreslås som protokollvitne.

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap.

Styrets innstilling



Styret foreslår at årets negative resultat dekkes av overføring av Sameiets egenkapital, og at årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til egenkapital.

#### Vedlegg

1. 1429 Årsrapport Sameiet Rosenberg Park B4.pdf

#### Sak 5

### Godtgjørelse til styret

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 200 000,-

#### Sak 6

### Forslag til endring av Sameiets Vedtekter, §4

#### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har fått en henvendelse fra en av leietakerne i næringsseksjonene i Sameiet om leie av parkeringsplass. Etter å ha vurdert henvendelsen har styret kommet fram til at det er best om kun seksjonseiere av boligseksjoner disponerer parkeringsplassene. Det gir bedre kontroll av fjernkontroller til garasjeport som ellers lett kan komme på avveie og øke risikoen for at uvedkommende kommer seg inn i garasjen og derfra inn i oppgangene. Det er også vanskelig å kontrollere om eksterne leietakere følger reglene i sameiet. Tilsvarende gjelder eiere og leietakere av næringsseksjon(er) som har et annet forhold til sameiet enn de som bor i leilighetene.

Det er med bakgrunn i dette utarbeidet et forslag til vedtektsendring, ved et tillegg under §4 Sameiets parkeringsplasser (se .

#### Forslag til vedtak

Følgende tas inn i sameiets vedtekter: "§4-4 En separat utleie av bruksrett til parkeringsplass i kjelleren er kun tillatt til seksjonseiere som disponerer en boligseksjon i sameiet. Ved utleie skal styret underrettes skriftlig med informasjon om utleiers og leietakers navn samt seksjonsnummer."



## Vedlegg

2. 1429 Sameiet Rosenborg Park B4.pdf

## Sak 7

### Retningslinjer for fargevalg av solskjermingsprodukter i Sameiet

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret ønsker en konkretisering av fargevalg på solskjermingsprodukter som skal anvendes ved nyanskaffelse og eventuelt utskifting av gamle.

I Sameiets *vedtekter* §3-1 står: "...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."

Videre står det i *husordensreglene* for Sameiet at: "Det må søkes styregodkjenning før montering av markiser, platter, levegger etc. Dersom slikt utstyr skal monteres, skal typer og fargevalg etc. samordnes og godkjennes."

Styret ønsker å tydeliggjøre hvordan disse føringene best kan ivaretas ved å foreslå et fargevalg som gjelder for solskjerming definert som: Markiser, vindskjerming, levegger, og screens. Fargevalget består av to nøytrale fargegrupper, grått (se vedlegg 3) og beige (se vedlegg 4). I hver av fargegruppene kan en velge mellom tre ulike fargenyanser. Tre beigenyanser, og tre grånyanser. Disse fargene finnes i to ulike materialer. En ordinær og en selvrensende kvalitet. Bilder av fargevalgene kan finnes som vedlegg.

Styret ønsker med dette en estetisk harmonisering av sameiets bygningsmasse, slik at de fire bygningene våre fremstår som delikate og attraktive.

#### Forslag til vedtak

Styrets forslag til fargevalg: BEIGE og GRÅTT på solskjermingsprodukter som innbefatter markiser, vindskjerm, levegg, og screens i Sameiet Rosenborg Park B4. Utvalgte fargekoder fås ved henvendelse til Styret, samt blir publisert under Temaer på Vibbo (se også vedlegg 3 og 4).

## Vedlegg

3. Grå.jpg

4. Beige.jpg

## Sak 8

### Valg av tillitsvalgte

Følgende styremedlemmer står ikke på valg i år:

- Styreleder Anders Saasen Hegvik
- Styremedlem Grethe Susann Dragstmo



- Styremedlem Bjørg Arnhild Kjønsvik
- Styremedlem Carl Trygve Stansberg

## Roller og kandidater

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Tor Busch

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Alfon Persen

**Valg av 2 valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Hans- Jørgen Berg
- Tove Strand Henriksen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Anders Saasen Hegvik	Christian Monsens Gate 4
Styremedlem	Grethe Susann Dragstmo	Stadsing Dahls Gate 27
Styremedlem	Björg Arnhild Kjønsvik	Tingveien 30 A
Styremedlem	Alfon Persen	Stadsing Dahls Gate 25
Styremedlem	Carl Trygve Stansberg	Christian Monsens Gate 2
Varamedlem	Tor Busch	Christian Monsens Gate 4

### Valgkomiteen

Hans Jørgen Berg	Stadsing Dahls Gate 25
Tove Strand Henriksen	Stadsing Dahls Gate 27

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har e-post: [rosenborgparkb4@styrerommet.no](mailto:rosenborgparkb4@styrerommet.no)

### 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.

### 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

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 Rosenberg Park B4 har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er Orkla Revisjon 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](mailto: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.



## Styrets arbeid

**Styremøter:** Det er avholdt 8 protokollførte styremøter siden forrige Årsmøte.

**Digitalt Årsmøte:** Styret erfarer at det er lav deltagelse på fysiske Årsmøter (ca. 15 stemmeberettigede, av 72 seksjoner ved Årsmøte 2023). For å bøte på dette ble det besluttet å i år gjennomføre digitalt Årsmøte. Under Covid- året 2020, hvor det også var digitalt Årsmøte, deltok 26 seksjoner i avstemningene. I tillegg gir digitalt Årsmøte flere beboere muligheten til å engasjere seg, da avstemninger vil foregå over flere dager. Som vanlig har det på forhånd blitt gitt mulighet til å sende inn saker som hver enkelt ønsker å ta opp. Da ingen saker har kommet inn, er det få nye saker å stemme over og av sakenes kompleksitet er det lite som tilsier at fysisk Årsmøte denne gangen er nødvendig.

**Økonomi:** I forbindelse med slutføringen av vannskadesaken i Stadsing Dahls Gate 25, trengte Sameiet mer kapital, og besluttet derfor å ta opp totalt 1,1 MNOK i lån for å betjene slutfakturaer fra leverandørene. Sameiets arbeidskapital er per tiden ca. 1 MNOK.

Det er budsjettert med et svakt underskudd for inneværende år. Styret ble under budsjettmøtet i oktober 2023 enige om å budsjettere med mulige arbeider i forbindelse med en av næringsseksjonene, hvor vann har piplet nedover innervegg i mange år. Murmester og takstmann ble satt på saken sommeren 2023, hvor en forenklet/ svært rimelig løsning ble foretatt. Siden har ikke Styret mottatt anmerkninger relatert til vann, men besluttet likeså å styre mot en kostnad rettet mot dette i 2024.

Styret har i budsjettet for 2024 også tatt høyde for økte kostnader på tekniske anlegg, men ellers ingen ekstraordinære tiltak. Det vil i løpet av neste styreperiode igangsettes planlegging av fremtidig vedlikehold av bygningsmassen vår.

**TV/ Internett:** Sameiets leverandør av fellesavtale for TV/ internett har de siste årene vært Telia (Get). I tillegg har Telia disponert et areal i et av våre tekniske rom for eksterne ytelser. Tidligere har bruk av dette rommet vært regulert via felles kontrakt i leveranse for TV/ internett, men blir nå skilt ut. Styret er i sluttforhandlinger med Telia og om en leieavtale for bruk av dette arealet, og samt en adskilt og forbedret avtale for TV/ internett. Ytterligere info kommer!

**Porttelefon:** I Stadsing Dahls Gate 27 ble anlegg for porttelefon byttet ut våren 2024. Dette fordi det hos flere beboere ikke var kontakt med ringeapparat i leilighetene. Tilsvarende inngrep er tidligere også gjennomført i Christian Monsens Gate 2. Det ble undersøkt hvorvidt panelet ved ytterdør kunne byttes alene, men dette var ikke mulig. Derfor ble alle porttelefonene i blokka byttet, som utgjør en større kostnad for regnskapet i 2024.

**Varmeanlegg:** Vår varmesentral har igjen vært ustabil siste år. Etter mye trøbbel og feilsøking med radiatorvarmen i flere leiligheter, har Bravida byttet to større komponenter, og anlegget går nå som normalt. Det er forventet fortsatt økte kostnader til vedlikehold på VVS- tekniske anlegg i tiden fremover, da vi har anlegg som mye godt er fra byggeår og flere komponenter fortsatt er fra denne tiden.

**Strømvtale:** Styret har hatt en runde med forskjellige strømleverandører for å redusere kostnaden for forbruk av fellesstrøm. Etter å ha hatt høye påslag og ekstrakostnader har vi nå knyttet oss til «Entelios AS».



**Slutføring vannskader:** Det siste året har Styret slutført vannskadesaken i Stadsing Dahls Gate 25, etter en stor utbedring høsten 2022/ våren 2023. Tilbakemeldinger fra beboere tilsier at problemet nå er løst.

**Tyveri fra garasjen:** Vi har også det siste året hatt problemer med tyveri og innbruddsforsøk i garasjelegget. Videoovervåkning gir nokså gode bilder, men saker henlegges like fullt av politiet, grunnet kapasitetsmangel. Desto viktigere er det at beboerne er påpasselige og ikke slipper uvedkommende inn i bygningene – hverken gjennom garasjeporten eller inngangsdørene. Lukk ikke opp via ringeklokka om ukjente vil inn.

**Forsikringsaker:** Det er registrert 3 forsikringsaker siste år. En av sakene var en mindre vannskade fra sjakt ned til parkeringskjeller, og de to andre var relatert til hærverk. Dette i form av knust rute på balkong og ødelagt brannør til parkeringskjeller, under Stadsing Dahls Gate 25.

**HMS:** Forhold knyttet til Helse, Miljø og Sikkerhet blir fulgt opp gjennom faste, ukentlige kontroller utført av vaktmesterselskapet, lovpålagte årskontroller (el-anlegg, brannsikring og VVS) ved Bravida m.fl., samt kvartalsvise befaringer gjennomført av Styret. Brannsikring dreier seg også om å holde orden i Sameiets fellesområder; det skal ikke lagres private gjenstander i garasjekjeller, korridorer, trapperom og svalganger. Seksjonseierne har også plikt til å etterse og foreta opprensning av renner på egen terrasse. Øvrig informasjon om seksjonseierens ansvar knyttet til brannsikkerhet etc. finnes på Vibbo.no sine temasider. Det ble i 2022 utarbeidet en beboerliste. Dette er en komplett oversikt som viser seksjonenes nummer/ beliggenhet i hver enkelt bygning, navn på eiere/ leietakere og deres telefonnummer. Dette kan, i en krisesituasjon, være viktig for brannvesen og andre nødetater. Beboeroversikten ajourføres i januar og september hvert år. Send derfor melding til Styret, ikke bare når leiligheten skifter eier – men også når det kommer inn nye leieboere. Et tjuetall av Sameiets 72 leiligheter er utleieleiligheter, og her er det ikke alltid like enkelt å holde oversikten. Det er også ønskelig med skikkelige navneskilt, både på postkassa og inngangsdøra til leiligheten, samt ajourførte navn på ringeklokkelista.

**Dugnad:** Dugnad ble i 2023 avholdt 10 mai med stort frammøte. Dette ble et hyggelig møte mellom naboer. Vi fikk ryddet rundt oss, stelt i hagene og tatt litt forefallende rundt oss. Container ble leid inn så beboerne fikk kastet det de ønsket å kvitte seg med. Dugnaden ble avsluttet med servering av lokal pizza og drikke.

**Garasje- og vindusvask:** Vask av parkeringskjeller ble utført 2 ganger (vår og høst). Vinduer som seksjonseiere ikke kommer til samt vinduer i trappeoppganger ble vasket 1 gang, ved bruk av lift iht. skisse utarbeidet av Styret. Av tilbakemeldinger er beboerne fornøyde med vindusvasken, som ble utført av vår vaktmester.

**Brøyting og strøing:** Orion Vaktmesterservice står for brøyting og strøing på Sameiets område, innbefattet gang/ sykkelveien mellom sameiene B3 og B4. Trondheim Bydrift skal brøyte/ strø på fortauet lang Christian Monsens gate, fylkeskommunen langs Stadsing Dahls Gate. Orion Vaktmesterservice løser sin oppgave på en bra måte – og det er samtidig positivt at flere av Sameiets beboere har trådd til med snøskuffa når inngangspartiene må ryddes etter kraftige snøfall nattetid – før vaktmester er på plass.



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kr. 977 291 og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på lån føres ikke som kostnad i resultatregnskapet.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 1 084 254.

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.

Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Rosenberg Park B4.

### Lån

Sameiet Rosenberg Park B4 har lån i OBOS-banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### 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 2024.

Budsjettet er basert på følgende endringer av felleskostnadene for 2024:

- Lånekostnad: Rentekostnader øker med 2,5 % fra 01.01.2024
- Tv/Internett: øker med kr. 30,- fra 01.03.2024
- Brøkfordelte felleskostnader: øker med 5% fra 01.01.2024

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til årsmøtet i Sameiet Rosenborg Park B4

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert Sameiet Rosenborg Park B4 sitt årsregnskap som viser et underskudd på kr 977 291. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023 og resultatregnskap, oppstilling over endringer i egenkapital for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og 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 2023, og av dets resultater og kontantstrømmer 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 de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Øvrig informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

### Ledelsens 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.

Vedlegg 1

Telefon 73 10 39 00  
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller  
E-postadresse: [post@orklarevisjon.no](mailto:post@orklarevisjon.no)  
Org.nr: 925 180 386 MVA  
Foretaksregisteret  
[www.orklarevisjon.no](http://www.orklarevisjon.no)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av [www.orklarevisjon.no](http://www.orklarevisjon.no) og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



ORKLA REVISJON

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 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 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>

Tiller, 20.03.2024

Orkla Revisjon AS

Katrine Engen  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Vedlegg 1

Telefon 73 10 39 00  
Postadresse: Vestre Rosten 81, 7075 Tiller  
E-postadresse: [post@orklarevisjon.no](mailto:post@orklarevisjon.no)  
Org.nr: 925 180 386 MVA  
Foretaksregisteret  
[www.orklarevisjon.no](http://www.orklarevisjon.no)

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av [www.orklarevisjon.no](http://www.orklarevisjon.no) og dets vedlegg mot endringer etter signering.

SIGNICAT



## Elektronisk signatur

**Signert av**

**Engen, Katrine**  
Norwegian BankID

**Dato og tid**

*(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)*

03/20/2024 11:23:57

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 foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, 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**  
**ORG.NR. 991 509 666, KUNDENR. 1429**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 674 399	2 591 268	2 648 000	2 880 000
Andre inntekter	3	218 464	15 001	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 892 863</b>	<b>2 606 269</b>	<b>2 648 000</b>	<b>2 880 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-35 250	-26 085	-35 500	-28 200
Styrehonorar	5	-250 000	-185 000	-250 000	-200 000
Revisjonshonorar	6	-12 500	-9 984	-11 000	-13 250
Forretningsførerhonorar		-132 500	-127 405	-136 500	-140 500
Konsulenthonorar	7	-140 631	-625 301	-120 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-1 653 736	-2 243 679	-575 400	-690 000
Forsikringer		-328 526	-289 961	-310 000	-375 000
Kommunale avgifter	9	-2 808	-2 613	-3 000	-3 000
Energi/fyring	10	-141 803	-147 573	-140 000	-140 000
TV-anlegg/bredbånd		-342 409	-286 848	-304 500	-395 887
Andre driftskostnader	11	-476 435	-443 742	-444 500	-479 500
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 516 599</b>	<b>-4 388 191</b>	<b>-2 330 400</b>	<b>-2 515 337</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-623 736</b>	<b>-1 781 922</b>	<b>317 600</b>	<b>364 663</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	41 459	52 928	0	50 000
Finanskostnader	13	-395 014	-237 758	-290 000	491 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-353 555</b>	<b>-184 830</b>	<b>-290 000</b>	<b>-441 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-977 291</b>	<b>-1 966 751</b>	<b>27 600</b>	<b>-76 337</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-977 291			



## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		214	22 171
Forskuddsbetalte kostnader		94 608	84 383
Andre kortsiktige fordringer	14	81 606	3 411
Energiavregning	17	271 437	120 906
Driftskonto OBOS-banken		1 126 911	566 934
Sparekonto OBOS-banken		2 488	230 213
Sparekonto OBOS-banken II		2 839	1 153 820
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 580 101</b>	<b>2 181 837</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 580 101</b>	<b>2 181 837</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-5 357 517	-4 380 226
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-5 357 517</b>	<b>-4 380 226</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	6 441 771	5 420 597
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>6 441 771</b>	<b>5 420 597</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		69 746	41 821
Leverandørgjeld		331 126	1 097 966
Påløpte renter		40 407	1 679
Påløpte avdrag		4 568	0
Påløpte kostnader		50 000	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>495 847</b>	<b>1 141 466</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 580 101</b>	<b>2 181 837</b>
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Trondheim, 18.03.2024  
Styret i Sameiet Rosenberg Park B4

Anders Saasen Hegvik /s/  
Alfon Persen /s/

Grethe Susann Dragstmo /s/  
Carl Trygve Stansberg /s/

Bjørg Arnhild Kjønsvik /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	1 787 016
Lån	459 693
TV	340 078
Garasjeleie	68 400
Strøm/lys	19 212
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 674 399</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Lading elbil	35 323
Forsikring oppgjør 2022	48 166
Viderefakturert snømåking	9 375
Telia - strømkostnader	50 000
Viderefakturert for innkjøp avløpsrens	75 600
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>218 464</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-35 250
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-35 250</b>

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 2022/2023, og er på kr 250 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 500.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 131
ByggTakst Trøndelag AS	-121 500
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-140 631</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Frøiland Bygg Skade AS	-648 493
Murmestrene Kammen og Sneve AS	-517 309
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 165 802</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-58 148
Drift/vedlikehold VVS	-118 675
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-2 332
Drift/vedlikehold heisanlegg	-171 899
Drift/vedlikehold brannsikring	-50 517
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-17 017
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-32 353
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-6 993
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 653 736</b>

Noe arbeid utført av Murmestrene i 2022 er fakturert i 2023 og utgjør kr. 427 463,- som påvirker resultatet negativt.

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-2 808
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 808</b>

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

Elektrisk energi	-122 591
Fjernvarme	-19 212
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-141 803</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-2 600
Container	-3 510
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-808
Vaktmestertjenester	-165 866
Vakthold	-11 156
Renhold ved firmaer	-147 182
Snørydding	-53 357
Gressklipping	-79 126
Andre fremmede tjenester	-1 306
Kontor- og datarekvisita	-1 059
Trykksaker	-2 355
Andre kontorkostnader	-1 479
Porto	-1 440
Bank- og kortgebyr	-3 764
Velferdskostnader	-1 429
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-476 435</b>

**NOTE: 12****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 814
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 325
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	415
Kundeutbytte fra Gjensidige	31 905
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>41 459</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-165 212
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-229 765
Renter på leverandørgjeld	-38
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-395 014</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Innbetaling fra Circle K - mottatt i 2024.	20 772
Forsikring oppgjør avsetning	48 166
Viderefakturerte fakturaer i 2024. Gjelder 2023.	12 668
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>81 606</b>

**NOTE: 15****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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,80 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019	-6 000 000
Økning i år	-613 022
Nedbetalt tidligere	579 403
Nedbetalt i år	6 033 619

0

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,15 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023	-6 473 587
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	31 816

-6 441 771

---

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN** **-6 441 771**

---

**NOTE: 17****ENERGIAVREGNING****INNETEKTER**

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-516 948
<b>SUM INNETEKTER</b>	<b>-516 948</b>

**KOSTNADER**

Fjernvarme	788 385
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>788 385</b>

Uoppgjorte avregninger 0

---

**SUM ENERGIAVREGNING 271 437**

---

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.



## 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 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.

## § 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 måler 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 regnskapsføring. 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 seksjonseiernes 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

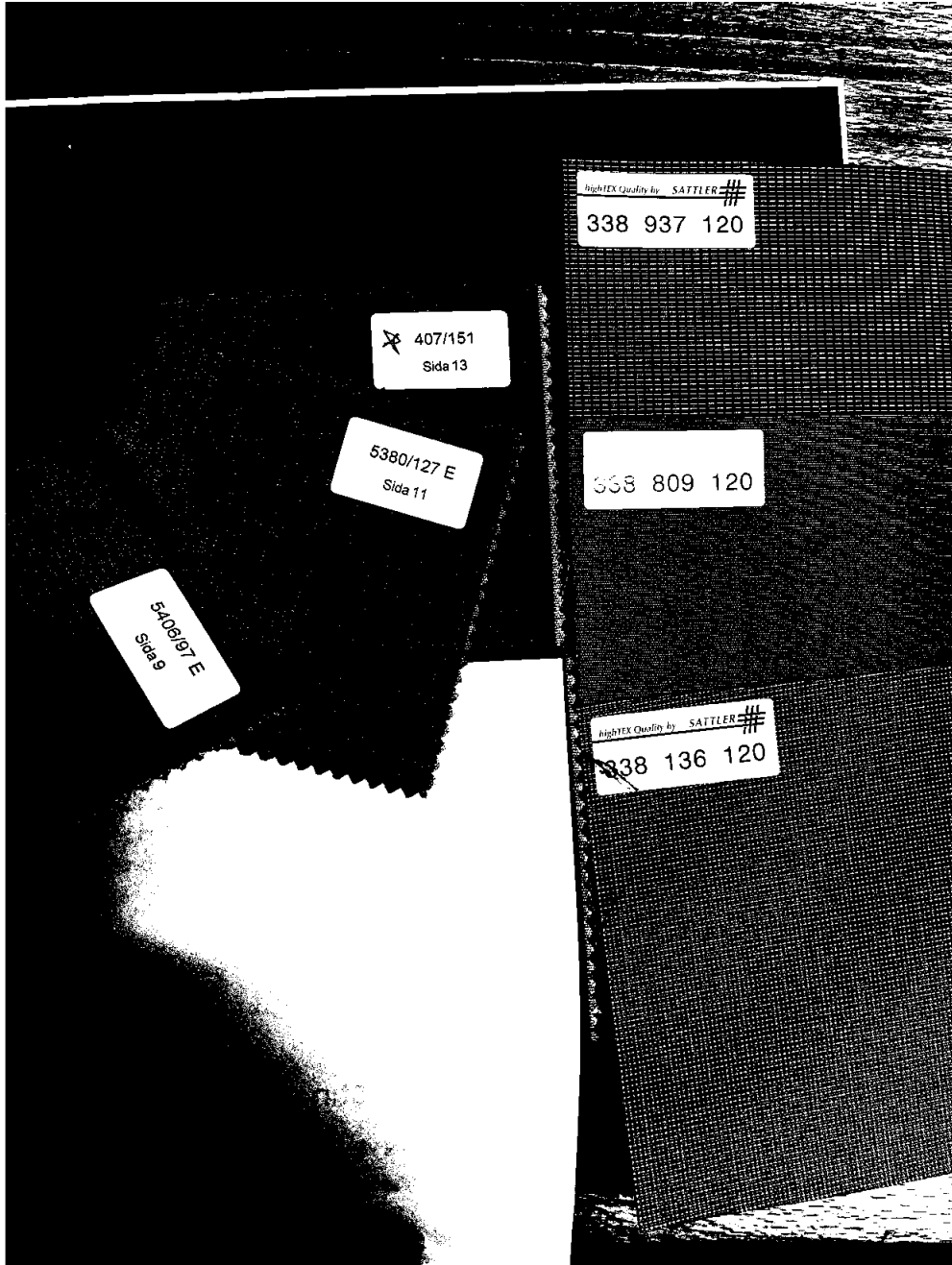
§ 8.4 tillegg 2. ledd 18.04.2016

Endret på årsmøtet 19.04.2018

Endret iht. vedtak på digitalt årsmøte avsluttet 19.05.2020.

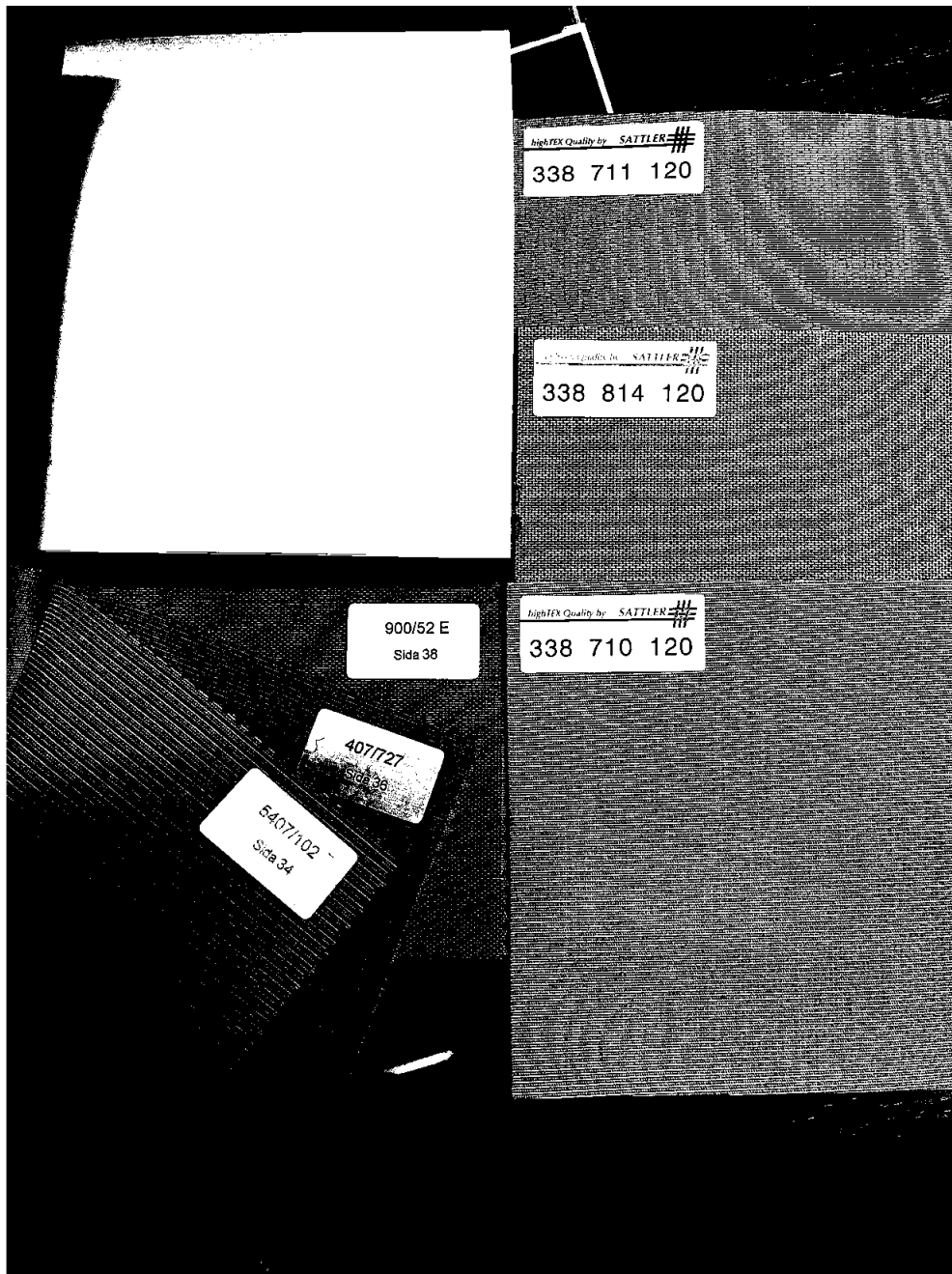


Vedlegg 3 til sak 7. Retningslinjer for fargevalg av solskjermingsprodukter i Sameiet





Vedlegg 4 til sak 7. Retningslinjer for fargevalg av solskjermingsprodukter i Sameiet





## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 8.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 11.04.24

Selskapsnummer: 1429 Selskapsnavn: Sameiet Rosenborg Park B4

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Hege Wuttudal fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som digital møteleder.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Valg av protokollvitne</b></p> <p>Finn Erik Jakobsen foreslås som protokollvitne.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



## Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets negative resultat overføres til egenkapital.

- For  
 Mot

## Sak 5 Godtgjørelse til styret

Styrets godtgjørelse settes til kr. 200 000,-

- For  
 Mot

## Sak 6 Forslag til endring av Sameiets Vedtekter, §4

Følgende tas inn i sameiets vedtekter: "§4-4 En separat utleie av bruksrett til parkeringsplass i kjelleren er kun tillatt til seksjonseiere som disponerer en boligseksjon i sameiet. Ved utleie skal styret underrettes skriftlig med informasjon om utleiers og leietakers navn samt seksjonsnummer."

- For  
 Mot

## Sak 7 Retningslinjer for fargevalg av solskjermingsprodukter i Sameiet

Styrets forslag til fargevalg: BEIGE og GRÅTT på solskjermingsprodukter som innbefatter markiser, vindskjerm, levegg, og screens i Sameiet Rosenberg Park B4. Utvalgte fargekoder fås ved henvendelse til Styret, samt blir publisert under Temaer på Vibbo (se også vedlegg 3 og 4).

- For  
 Mot

## Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Tor Busch

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- Alfon Persen

Valgkomite (kun 2 skal velges)

- Hans- Jørgen Berg  
 Tove Strand Henriksen



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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