



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 930 536 245  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OLE FLADAGERS GATE 10 AS  
Forretningsadresse: v/ Hammersborg Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 3  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

### 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: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2026

### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

*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, 29.04.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 930536245

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 006 524	1 797 164
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 006 524</b>	<b>1 797 164</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		2 732 900	1 577 422
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 801 360</b>	<b>1 645 882</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>205 164</b>	<b>151 282</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 360	1 421
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 360</b>	<b>1 421</b>
Annen finanskostnad		4 418	4 032
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 418</b>	<b>4 032</b>
<b>Netto finans</b>		<b>9 942</b>	<b>-2 611</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>215 105</b>	<b>148 671</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>215 105</b>	<b>148 671</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>215 105</b>	<b>148 671</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		215 105	148 671
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>215 105</b>	<b>148 671</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		148 740	148 740
Sum varige driftsmidler		148 740	148 740
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		148 740	148 740
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 630	17 063
Andre fordringer		33 294	28 087
Sum fordringer		34 924	45 150
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		200 229	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		200 229	
Sum omløpsmidler		235 153	45 150
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>383 893</b>	<b>193 890</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		151 000	151 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>151 000</b>	<b>151 000</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 148 427	4 148 427
Udekket tap		4 018 648	4 233 754
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>129 779</b>	<b>-85 327</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>280 779</b>	<b>65 673</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner			4 169
Leverandørgjeld		62 504	105 770
Annen kortsiktig gjeld		40 610	18 278
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>103 114</b>	<b>128 217</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>103 114</b>	<b>128 217</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>383 893</b>	<b>193 890</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 364081

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 930 536 245  
Organisasjonsform: Aksjeselskap  
Foretaksnavn: OLE FLADAGERS GATE 10 AS  
Forretningsadresse: v/ Hammersborg Eiendomsforvaltning  
Hammersborg torg 3  
0179 OSLO

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

#### Konsern

Morselskap i konsern: Nei

#### Regnskapsregler

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

#### Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 18.03.2026

#### Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

*Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.*

Brønnøysundregistrene, 28.04.2026



Organisasjonsnr: 930 536 245  
OLE FLADAGERS GATE 10 AS

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 006 524	1 797 164
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 006 524</b>	<b>1 797 164</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		68 460	68 460
Annen driftskostnad		2 732 900	1 577 422
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 801 360</b>	<b>1 645 882</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>205 164</b>	<b>151 282</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		14 360	1 421
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>14 360</b>	<b>1 421</b>
Annen finanskostnad		4 418	4 032
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 418</b>	<b>4 032</b>
<b>Netto finans</b>		<b>9 942</b>	<b>-2 611</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>215 105</b>	<b>148 671</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>215 105</b>	<b>148 671</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>215 105</b>	<b>148 671</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		215 105	148 671
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>215 105</b>	<b>148 671</b>



Organisasjonsnr: 930 536 245  
OLE FLADAGERS GATE 10 AS

## BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		148 740	148 740
Sum varige driftsmidler		148 740	148 740
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		148 740	148 740
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		1 630	17 063
Andre fordringer		33 294	28 087
Sum fordringer		34 924	45 150
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		200 229	
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		200 229	
Sum omløpsmidler		235 153	45 150
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>383 893</b>	<b>193 890</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Selskapskapital		151 000	151 000
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		151 000	151 000



<b>Opptjent egenkapital</b>		
Annen egenkapital	4 148 427	4 148 427
Udekket tap	4 018 648	4 233 754
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>129 779</b>	<b>-85 327</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>280 779</b>	<b>65 673</b>
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 169
Leverandørgjeld	62 504	105 770
Annen kortsiktig gjeld	40 610	18 278
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>103 114</b>	<b>128 217</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>103 114</b>	<b>128 217</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>383 893</b>	<b>193 890</b>



Organisasjonsnr: 930 536 245  
OLE FLADAGERS GATE 10 AS

**NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP** - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

**Note**

**Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer**  
Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til medlemmer: Nei

Opplysninger om: Medlemmer av:

**Mer om lån og sikkerhetsstillelse**



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 5891  
OLE FLADAGERS GATE 10 AS



## Velkommen til årsmøte i OLE FLADAGERS GATE 10 AS

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

### Dato for årsmøtet:

18. mars 2026 kl. 18:00, Hos Martin Grans leilighet.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag om endringer i Vedtektene til Ole Fladagersgate 10.
8. Forslag om installasjon av heis
9. Forslag om reorganisering av loftsareal
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i OLE FLADAGERS GATE 10 AS



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak  
Velges i årsmøtet

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak  
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak  
Velges i årsmøtet



Sak 4

### **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 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

#### **Vedlegg**

- 1. Årsregnskap 2025 signert uten signid.pdf
- 2. 5891 Ole Fladagers Gate 10 AS revisjonsberetning.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr [sum].

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til [sum]



Sak 7

## Forslag om endringer i Vedtektene til Ole Fladagersgate 10.

Forslag fremmet av:

Jon Teigland

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Før det ekstraordinære årsmøtet om å bygge heis i oppgang B fikk vi bare en ukes varsel og meget mangelfull informasjon. Saken viser at det er behov for å endre vedtektene for OFG10 for å bedre nye beslutningsprosesser.

Noe av problemet er at vårt boligselskap ble organisert for nesten 90 år siden. Da var det økonomisk usikre tider med behov for relativt raske flertallsbeslutninger. OFG10 er derfor knyttet til aksjeloven som åpner for at store beslutninger – som bygging av heis – kan bli tatt av et enkelt flertall og basert på bare en ukes varsel.

OFG10 er imidlertid ikke et selskap som driver næringsvirksomhet, men drifter våre boliger ut fra mer langsiktige interesser. Våre vedtekter bør derfor være som i vanlige boligselskap. Nærmere begrunnelser er gått i vedlegget her!

### Forslag til vedtak

Mitt forslag er derfor at vedtektene til OLF10 endres på årsmøtet 18. mars 2026. Endringene er uthevet her:

#### Paragraf 7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på generalforsamling eller ekstraordinært årsmøte/generalforsamling.

#### Paragraf 8-3 Innkalling til generalforsamling og ekstraordinært årsmøte/generalforsamling

(1) General- og årsmøter innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent postadresse, eller pr e-post. Innkallingen skal være sendt ut senest fjorten dager før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

#### Paragraf 8-7 Vedtak på generalforsamlingen og ekstraordinært generalforsamling/årsmøte

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke vanlig eller ekstraordinær generalforsamling fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen. 6

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Beslutninger ut over driften av selskapet fattes med kvalifisert flertall (2/3) av stemmene. Da kreves kvalifisert flertall også blant dem som direkte er berørt av beslutningen. Alle andre beslutninger fattes av generalforsamlingen/årsmøte med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

### Vedlegg

3. Endringer av Vedtektene til Ole Fladagersgt 10 - 2 (2).pdf



Sak 8

## Forslag om installasjon av heis

Forslag fremmet av:

Ga Ple Sideal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1. Det ble stemt nei til heis ved siste anledning basert på et ønske om å

A. Prioritere andre utgifter i gården

B. Basert på ønsket fra styret om å øke felleskostnader med 18.3%

C. Basert på at de som ikke ville ha heis ikke ville betale eller få kostnader med service, strøm og andre kostnader for heis.

Det gjøres oppmerksom på at det er flere som bor høyere opp som trenger heis i det daglige basert på andre tungt veiende grunner og flere av dem stemte ja til heis. Det er derfor nærliggende at alle kan få det de vil uten at noen tar skade.

Derfor ønsker jeg å fremme et forslag som baserer seg på at de som ikke vil ha heis slipper å ha heis og de slipper å ha noen form for kostnader med heis inkludert for strøm, vedlikehold og alle andre kostnader. Og også at de som trenger heis av tungtveiende grunner kan få dette og at de selv betaler og dekker kostnader for heis inkludert strøm, vedlikehold etc.

Forslag

Det gis tillatelse av felleskapet til installasjon av heis basert på følgende kriterier

A. De som trenger heis betaler fullt for heisen

B. De betaler for all vedlikehold, service og strøm osv

C. De som ikke vil ha heis slipper å betale for noen ting og kan fortsette å ta trapper

D. Innen heis installeres må styret godkjenne design og utseende på heis. Og styret velger selv om de vil delta i prosessen med installasjonen eller om de vil la heisselskapet ta inn sin profesjonelle stab til å gjøre alt.

På denne måten

1. Får de som trenger heis dette

2. De som ikke vil ha heis vil kunne fortsette å ta trapper og de betaler ingenting i forhold til heis.

Alle får det de ønsker for å kunne trives.

Hva angår eiendomsskatt vil kun de som får nøkkel og kjøper seg inn kunne få en marginalt høyere eiendomsskatt, mens de som ikke vil ha heis får ingen økninger.

Hva mer?

A. Alle som ombestemmer seg basert på at kroppen trenger heis med høyere alder vil kunne kjøpe seg inn og få nøkkel på dagen.

B. Har man tunge løft eller tunge ting som skal opp kan man også ombestemme seg og kjøpe seg inn i heis



C. Skulle man ødelegge foten slipper man å bli stengt i leiligheten og kan leie seg inn eller betale seg inn i heisen.

#### Styrets innstilling

Styret går imot forslaget av samme grunner som forrige gang et tilsvarende forslag, fra samme forslagsstiller, ble behandlet.

#### Forslag til vedtak

Det gis tillatelse av felleskapet til installasjon av heis basert på følgende kriterier A. De som trenger heis betaler fullt for heisen B. De betaler for all vedlikehold, service og strøm osv C. De som ikke vil ha heis slipper å betale for noen ting og kan fortsette å ta trapper D. Innen heis installeres må styret godkjenne design og utseende på heis. Og styret velger selv om de vil delta i prosessen med installasjonen eller om de vil la heisselskapet ta inn sin profesjonelle stab til å gjøre alt.

Sak 9

## Forslag om reorganisering av loftsareal

Forslag fremmet av:

Ga Ple Sideal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er veldig mye dødt areal i gården spesielt på loftet. Mange boder står tomme og store flater står tomme.

Forslag

Vi reorganiserer loftsarealet og bodene for å utnytte ubrukt areal bedre

Jeg kjøper opp ubrukt areale som gjenstår ved siden av min leilighet og tilfører gården millionbeløp. Kjøp blir gjort til markedspris

På denne måten får gården en bedre økonomi

Og vi utnytter ubrukt areal bedre

#### Styrets innstilling

Styret går imot forslaget og vil ikke anbefale at det blir vedtatt.

#### Forslag til vedtak

Vi reorganiserer loftsarealet og bodene for å utnytte ubrukt areal bedre Jeg kjøper opp ubrukt areale som gjenstår ved siden av min leilighet og tilfører gården millionbeløp. Kjøp blir gjort til markedspris

Sak 10

## Valg av tillitsvalgte



Styret består av:

Leder

Harald Andreassen (2024-2026)

Styremedlem

Linda Ørbekk Nikolaisen (2024-2026)

Styremedlem

Martin Haakon Gran (2025-2026) - trekker seg

Varamedlem

Andreas Borgen Knudsen (2025-2026)

Varamedlem

Victoria Helem Trosdahl (2025-2026)

## **Roller og kandidater**

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

Kandidater velges i møtet

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

Kandidater velges i møtet

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

Kandidater velges i møtet



## Styrets årsrapport

Styret har i perioden hatt særlig fokus på teknisk oppgradering, økonomisk ansvarlighet og løpende forbedringer av fellesarealene.

### 1. Gjennomføring av vedtatte hovedprosjekter

Etter ekstraordinær generalforsamling 10. september 2025 ble det besluttet å finansiere to akutte prosjekter gjennom kapitalinnkalling fremfor låneopptak. Styret har fulgt opp vedtaket og igangsatt:

- Utskifting av rør og tilkoblinger
- Fundamentering av 1. etasje i B-oppgangen
- Utskifting av utvendig stoppekran

Arbeidene har i all hovedsak gått etter planen, og styret har lagt til grunn at prosjektene er ferdigstillt innenfor vedtatt budsjett. Kapitalinnkallingen på totalt 1,3 MNOK ble organisert i to like innbetalinger, administrert via OBOS. Styret har løpende informert beboerne om fremdrift og konsekvenser, herunder midlertidige vannavstengninger.

Som følge av at generalforsamlingen besluttet å ikke ta opp lån, ble varslet husleieøkning justert ned fra 18,3 % til 10,8 % med virkning fra 1. november 2025, ettersom behovet for gjeldsbetjening bortfalt. Styret vurderte dette som en økonomisk forsvarlig og balansert løsning.

Ole Frøseth har i perioden bidratt med styrket økonomistyring og etablering av en mer strukturert og sentralisert vedlikeholdsplan. Dette har gitt bedre oversikt over fremtidige behov, tydeligere prioriteringer og et mer langsiktig beslutningsgrunnlag for styret.

### 2. Drift og teknisk vedlikehold

Styret har håndtert flere nødvendige driftstiltak:

- Midlertidige vannavstengninger i forbindelse med rør- og stoppekranarbeid
- Service på varmeanlegget og utskifting av ustabil utetemperaturmåler
- Gradvis reetablering av varme etter ferdigstilling av rørarbeider
- Oppfølging av stabil vinterdrift

Styret har i tillegg arbeidet målrettet med å øke kvaliteten på vaktmestertjenestene. Etter gjennomgang av leveranse, pris og behov ble det besluttet å bytte leverandør. Ny leverandør, Viken Renhold, starter 1. april. Leverandøren ble valgt etter anbefaling, og vurdert som et godt og kostnadseffektivt alternativ. Styret har forhandlet grundig frem den nye avtalen, som gir en årlig besparelse på om lag kr 30 000, samtidig som vi forventer bedre oppfølging, tydeligere leveranse og mer forutsigbare rammer for tjenesten.

### 3. Forbedring av fellesarealer

Styret har gjennomført en rekke mindre, men viktige forbedringstiltak:

- Nytt system for mottak av søppel med skråstilt rør for å redusere søl og lette vaktmesterens arbeid
- Vask og rengjøring av begge søppelrom
- Ny magnet-holder for døren til sportsbodene i B-oppgangen og ny krok for holding av utgangsdøren i A-oppgangen
- Oppgradering av hobbyrom med to strøk gulvmaling
- Organisering av dugnad med hagearbeid, maling og rydding



Flere av tiltakene er gjennomført med betydelig egeninnsats fra styremedlemmer og beboere, noe som har bidratt til kostnadsbesparelser.

#### 4. Sosialt miljø og naboskap

Styret har også prioritert det sosiale fellesskapet i gården, blant annet gjennom arrangement som tenning av julegranen i atriet med servering av gløgg og pepperkaker. Slike tiltak styrker naboskapet, bidrar til et inkluderende bomiljø og legger til rette for tettere samarbeid mellom beboerne, noe som over tid kan gi praktiske og økonomiske stordriftsfordeler i drift og vedlikehold.

#### 5. Beredskap og trygghet

Styret har etablert et felles beredskapslager på loftet, som nå er under videre bearbeidelse og strukturering. Lageret inneholder foreløpig 25 liter vann og én sekk ved per leilighet, samt nødradio og to gassovner til bruk i fellesarealet ved behov.

Tiltaket er ment å styrke gårdens samlede beredskap ved strømbrudd eller andre uforutsette hendelser, og inngår i en mer systematisk tilnærming til trygghet og egenberedskap i boligselskapet.

#### 6. Brannsikkerhet

Styret har skiftet ut samtlige brannslukningsapparater i bygget, inkludert i ganger, på loft og i hobbyrom. Tiltaket er gjennomført for å sikre at utstyret er oppdatert, funksjonelt og i tråd med gjeldende krav. Dette er et viktig forebyggende tiltak for å redusere risiko og styrke sikkerheten for alle beboere.

#### Oppsummering

Året har vært preget av nødvendige tekniske investeringer og stram økonomisk styring, kombinert med konkrete forbedringer av fellesarealene og styrking av det sosiale miljøet. Styret vurderer at gjennomføringen har vært ansvarlig, transparent og i tråd med generalforsamlingens vedtak.



**OLE FLADAGERS GATE 10 AS**  
**ORG.NR. 930536245, KLIENTNR. 5891**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 006 524	1 797 164	1 656 000	1 855 037
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>3 006 524</b>	<b>1 797 164</b>	<b>1 656 000</b>	<b>1 855 037</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-8 460	-8 460	-9 000	-9 000
Styrehonorar	4	-60 000	-60 000	-60 000	-60 000
Revisjonshonorar	5	-10 332	-9 222	-16 000	-16 480
Forretningsførerhonorar		-55 685	-53 542	-57 000	-59 565
Konsulenthonorar		-30 459	-61 944	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	6	-1 598 125	-123 228	-250 000	-500 000
Forsikringer		-131 004	-120 989	-161 000	-147 000
Kommunale avgifter	7	-317 007	-358 398	-383 000	-298 008
Energi/fyring	8	-259 177	-541 743	-337 000	-337 000
TV-anlegg/bredbånd		-117 293	-109 500	-114 000	-117 420
Andre driftskostnader	9	-213 819	-198 858	-222 000	-225 870
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 801 360</b>	<b>-1 645 882</b>	<b>-1 634 000</b>	<b>-1 795 343</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>205 164</b>	<b>151 282</b>	<b>22 000</b>	<b>59 694</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	14 360	1 421	0	0
Finanskostnader	11	-4 418	-4 032	0	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>9 942</b>	<b>-2 611</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>215 105</b>	<b>148 671</b>	<b>22 000</b>	<b>59 694</b>
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		215 105	148 671		





**OLE FLADAGERS GATE 10 AS**  
**ORG.NR. 930536245, KLIENTNR. 5891**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Tomt	12	148 740	148 740
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>148 740</b>	<b>148 740</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		1 630	17 063
Forskuddsbetalte kostnader		33 294	28 087
Driftskonto OBOS-banken		200 229	0
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>235 153</b>	<b>45 150</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>383 893</b>	<b>193 890</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Aksjekapital	13	151 000	151 000
Opptjent egenkapital		129 779	0
Udekket tap		0	-85 327
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>280 779</b>	<b>65 673</b>
<b>GJELD</b>			
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		40 610	18 278
Leverandørgjeld		62 504	105 770
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 250 000)		0	4 169
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>103 114</b>	<b>128 217</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>383 893</b>	<b>193 890</b>
Pantstillelse		250 000	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, \_\_\_\_\_.2026

Styret i Ole Fladagers Gate 10 As

Harald Andreassen

Linda Ørbekk Nikolaisen

Martin Haakon Gran





## 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.

### SKATTETREKSKONTO

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

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Leie bod	7 200
Kabel TV og internett	113 040
Eiendomsskatt 1. kvartal	22 304
Eiendomsskatt 2. kvartal	22 304
Eiendomsskatt 3. kvartal	22 304
Eiendomsskatt 4. kvartal	22 304
Felleskostnader	1 497 077
Kapitalinnkalling	1 299 990
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 006 524</b>

## NOTE 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-8 460
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-8 460</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 4

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-60 000
---	---------





<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-60 000</b>
-------------------------	----------------

### NOTE 5

#### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 332
----------	---------

<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-10 332</b>
-----------------------------	----------------

### NOTE 6

#### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-859 022
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-673 849
-----------------------	----------

Drift/vedlikehold elektro	-25 785
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-20 739
-----------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-12 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-6 730
--------------------	--------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 598 125</b>
---------------------------------	-------------------

### NOTE 7

#### KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-89 217
---------------	---------

Vann- og avløpsgebyr	-106 131
----------------------	----------

Feie- og tilsynsgebyr	-4 860
-----------------------	--------

Renovasjonsgebyr	-116 799
------------------	----------

<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-317 007</b>
-------------------------------	-----------------

### NOTE 8

#### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-232 240
------------------	----------

Varmesentralen	-26 937
----------------	---------

<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-259 177</b>
----------------------------	-----------------

### NOTE 9

#### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 068
-----------	--------

Annet driftsmateriale	-1 524
-----------------------	--------

Vaktmestertjenester	-118 473
---------------------	----------

Renhold ved firmaer	-52 596
---------------------	---------

Snørydding	-20 630
------------	---------

Andre driftskostnader	-9 435
-----------------------	--------

Andre kontorkostnader	-1 460
-----------------------	--------

Gave, ikke fradragsberettiget	-1 656
-------------------------------	--------

Bank- og kortgebyr	-2 496
--------------------	--------

Øreavrunding	7
--------------	---

Velferdskostnader	-1 427
-------------------	--------

Tap på fordringer	-62
-------------------	-----

<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-213 819</b>
----------------------------------	-----------------

### NOTE 10

#### FINANSINNTEKTER





Kundeutbytte Gjensidige	12 032
Renter av driftskonto i OBOS-banken	386
Andre renteinntekter	1 942
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>14 360</b>

## NOTE 11

### FINANSKOSTNADER

Andre rentekostnader	-1 000
Renter og provisjon kassekreditt	-3 418
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4 418</b>

## NOTE 12

### VARIGE DRIFTSMIDLER

Tomt		
Tilgang 2023	148 740	148 740
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>148 740</b>

<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>	<b>0</b>
--------------------------------	----------

## NOTE 13

### AKSJEKAPITAL

Aksjekapital	151 000
<b>SUM AKSJEKAPITAL</b>	<b>151 000</b>

Fordelt på 302 aksjer x 500.

Styremedlemmer som også er aksjonærer, eier aksjer på lik linje med øvrige aksjonærer.



**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til OLE FLADAGERS GATE 10 AS.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

**Andre forhold**

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

**Grunnlag for konklusjonen**

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapet 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.

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



# PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

## Hans Petter Urkedal

### Partner

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-03-09 13:44:18 UTC



QES



Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglest med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eudt.penneo.com>.

Vedlegg 2

### Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator> eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

17 av 21

Penneo Dokumentnøkkel: 0KJEP-LKP7Z-BWUKE-DDG0F-UQU5X-71SYG



## Forslag om endringer i Vedtektene til Ole Fladagersgate 10.

Før det ekstraordinære årsmøtet om å bygge heis i oppgang B fikk vi bare en ukes varsel og meget mangelfull informasjon. Saken viser at det er behov for å endre vedtektene for OFG10 for å bedre nye beslutningsprosesser.

Noe av problemet er at vårt boligselskap ble organisert for nesten 90 år siden. Da var det økonomisk usikre tider med behov for relativt raske flertallsbeslutninger. OFG10 er derfor knyttet til **aksjeloven** som åpner for at store beslutninger – som bygging av heis – kan bli tatt av et enkelt flertall og basert på bare en ukes varsel.

OFG10 er imidlertid ikke et selskap som driver næringsvirksomhet, men drifter våre boliger ut fra mer langsiktige interesser. Våre vedtekter bør derfor være som i vanlige boligselskap. Et lovfestet krav i boligselskap er at **kun beslutninger om vanlig drift og vedlikehold blir tatt av et enkelt flertall**. Større investeringer slik som om- eller utbygginger f.eks. av heis blir tatt av **et kvalifisert flertall** (dvs minst 2/3 av stemmene). I et boligselskap skal beboerne også ha **informasjon minst 2 uker før** de skal ta en beslutning **både på vanlig og ekstraordinær generalforsamling**.

Et viktig prinsipp i boligselskap er for øvrig at det må være minst **et flertall blant de som blir berørt** av en større investering (som heis) er enige i det. Det betyr at i slike saker som heissaken burde et kvalifisert flertall i oppgang B være enig i en slik beslutning. Et annet viktig prinsipp er dessuten at hvis det blir gjennomført større tiltak som endrer verdien av enkelte leiligheter, så **skal fordelingen av felleskostnader** endres. Ingen forslag om endringer ble lagt fram på «heis-møtet».

Disse prinsippene bør komme klart fram i våre vedtekter og gjelde både **generalforsamlinger og ekstraordinært årsmøte**. Mitt forslag er derfor at vedtektene til OLF10 endres på årsmøtet 18. mars 2026. Endringene er uthevet her:

Paragraf 7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og **vedtak på generalforsamling eller ekstraordinært årsmøte/generalforsamling**.

Paragraf 8-3 Innkalling til generalforsamling **og ekstraordinært årsmøte/generalforsamling**

(1) **General- og årsmøter** innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent postadresse, eller pr e-post. Innkallingen skal være sendt ut *senest fjorten dager før møtet skal holdes*. Tid og sted for møtet skal angis.

Paragraf 8-7 Vedtak på generalforsamlingen **og ekstraordinært generalforsamling/årsmøte**

-(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke **vanlig eller ekstraordinær generalforsamling** fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen. 6

(2) ~~Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.~~ **Beslutninger ut over driften**



av selskapet fattes med kvalifisert flertall (2/3) av stemmene. Da kreves kvalifisert flertall også blant dem som direkte er berørt av beslutningen. Alle andre beslutninger fattes av generalforsamlingen/årsmøte med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.

---

NB!!! Paragraf 10. 2 i dagens vedtekter sier at OFG10 skal følge Lov om borettslag når det gjelder felleskostnadene: «Fordelinga skal justerast dersom endringar av bustadene eller eigedommen elles fører til vesentleg endring av verditilhøva. Når særlege grunnar talar for det, skal visse kostnader delast etter nytten for den einskilde bustaden eller etter forbruk.

(2) Med tilslutning frå dei andelseigarane det gjeld, kan det fastsetjast ei anna fordeling enn nemnd i første ledd».

NB! Dette siste betyr nok at andelseierne i for eksempel B-oppgangen må være enige om fordelingen av drifts- og vedlikeholdsutgifter ved en heis, og at disse utgiftene skal beboerne i A-oppgangen ikke være med på.



### Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 18.03.26

Selskapsnummer: 5891 Selskapsnavn: OLE FLADAGERS GATE 10 AS

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Labergget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim