



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 991 108 394  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET MANDALLSGATE 2-6  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

### 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: Ida Erlandsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

### Grunnlag for avgivelse

År 2022: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022

*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, 03.07.2024



### Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 314 516	2 399 156
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 314 516</b>	<b>2 399 156</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	154 035
Annen driftskostnad		2 164 084	2 119 614
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 278 184</b>	<b>2 273 649</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>36 332</b>	<b>125 507</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 234	1 367
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 234</b>	<b>1 367</b>
Annen finanskostnad		88 161	71 602
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>88 161</b>	<b>71 602</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-84 927</b>	<b>-70 235</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-48 595</b>	<b>55 272</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-48 595</b>	<b>55 272</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-48 595</b>	<b>55 272</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-48 595</b>	<b>55 272</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-48 595	55 272
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-48 595</b>	<b>55 272</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<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>			
Kundefordringer		10 055	
Andre fordringer		118 485	65 967
Sum fordringer		128 540	65 967
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		332 347	481 739
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		332 347	481 739
Sum omløpsmidler		460 888	547 706
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>460 888</b>	<b>547 706</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
<b>Egenkapital</b>			
<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		1 479 985	1 431 390
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-1 479 985</b>	<b>-1 431 390</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-1 479 985</b>	<b>-1 431 390</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		1 739 924	1 825 081
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>1 739 924</b>	<b>1 825 081</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>1 739 924</b>	<b>1 825 081</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		596	400
Leverandørgjeld		51 741	5 808
Annen kortsiktig gjeld		148 612	147 808
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>200 949</b>	<b>154 015</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 940 873</b>	<b>1 979 096</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>460 888</b>	<b>547 706</b>



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2022 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2023 483548

**Enheten**

Organisasjonsnummer: 991 108 394  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: SAMEIET MANDALLSGATE 2-6  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
0179 OSLO

**Regnskapsår**

Årsregnskapets periode: 01.01.2022 - 31.12.2022

**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: Ida Erlandsen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 08.06.2023

**Grunnlag for avgivelse**

År 2022: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2021: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2022.

*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, 24.06.2023



Organisasjonsnr: 991 108 394  
SAMEIET MANDALLSGATE 2-6

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 314 516	2 399 156
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 314 516</b>	<b>2 399 156</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		114 100	154 035
Annen driftskostnad		2 164 084	2 119 614
<b>Sum kostnader</b>		<b>2 278 184</b>	<b>2 273 649</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>36 332</b>	<b>125 507</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		3 234	1 367
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>3 234</b>	<b>1 367</b>
Annen finanskostnad		88 161	71 602
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>88 161</b>	<b>71 602</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-84 927</b>	<b>-70 235</b>
<b>Ordinært resultat før skattekostnad</b>		<b>-48 595</b>	<b>55 272</b>
<b>Ordinært resultat etter skattekostnad</b>		<b>-48 595</b>	<b>55 272</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-48 595</b>	<b>55 272</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-48 595</b>	<b>55 272</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-48 595	55 272
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-48 595</b>	<b>55 272</b>



Organisasjonsnr: 991 108 394  
SAMEIET MANDALLSGATE 2-6

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2022	2021
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<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>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		10 055	
Andre fordringer		118 485	65 967
Sum fordringer		128 540	65 967
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		332 347	481 739
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		332 347	481 739
Sum omløpsmidler		460 888	547 706
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>460 888</b>	<b>547 706</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		1 479 985	1 431 390
Sum opptjent egenkapital		-1 479 985	-1 431 390



Sum egenkapital	-1 479 985	-1 431 390
<b>Gjeld</b>		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	1 739 924	1 825 081
Sum annen langsiktig gjeld	1 739 924	1 825 081
Sum langsiktig gjeld	1 739 924	1 825 081
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	596	400
Leverandørgjeld	51 741	5 808
Annen kortsiktig gjeld	148 612	147 808
Sum kortsiktig gjeld	200 949	154 015
Sum gjeld	1 940 873	1 979 096
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>460 888</b>	<b>547 706</b>



Organisasjonsnr: 991 108 394  
SAMEIET MANDALLSGATE 2-6

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 2023

Mandallsgt. 2-6 Sameie

8. juni 2023

Selskapsnummer: 5942





## Velkommen til årsmøte i Mandallsgt. 2-6 Sameie

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

### Dato for årsmøtet:

8. juni 2023 kl. 18:00, OBOS sine lokaler Oslo K, Freserveien 1 .

### 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 møte. 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Ekstraordinært styrehonorar
8. Endring av vedtektene
9. Opprettelse av vedlikeholdsfond
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i Mandallsgt. 2-6 Sameie**



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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak

Camilla Brøndbo foreslås valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste 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 en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

### Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Camilla Brøndbo foreslått. Protokollvitner 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. Årsrapport for 2022.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 100 000



Sak 7

## Ekstraordinært styrehonorar

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag fra styret: Styrehonoraret økes med et ekstraordinært beløp på kr. 50.000,- for 2022/2023. Totalt styrehonorar blir da kr. 150.000,-

### Begrunnelse:

Styret har gjennom hele året hatt en enormt stor arbeidsmengde, grunnet blant annet et stort vedlikeholdsetterslep i sameiet.

Disse arbeidsoppgavene har kommet i tillegg til alle andre ordinære styresaker og den daglige driften av sameiet. Styret har hatt stor pågang fra beboere, og dette har medført en stor påkjenning og begrensning av styremedlemmenes fritid.

Styret har måttet være tilgjengelig til nesten alle døgnets tider, både på telefon, sms, chat, Facebook og epost.

Daglig har vi vært i kontakt med hverandre for å samordne oss og oppdatere hverandre om alt som skjer i sameiet. Dette kan gjelde støy, forsøpling, ubudne gjester, skadeverk, hyppig kontakt med politiet (natt og dag), booking og håndtering av reglementet for takterrassen, kontakt med vaktmester, anbudsrunder, befaringer, oppfølging av diverse håndverkere, diskusjoner med næringsseksjonen, hyppig kommunikasjon med forsikringsselskapet, heis, fjernvarme-anlegg, strømbrudd, knekte nøkler i ytterdørene, svare på telefoner, sms eller chats fra beboere osv, osv

### Forslag til vedtak

Forslaget godkjennes

Sak 8

## Endring av vedtektene

### Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Forslag til endringer ligger vedlagt og er markert med rødt.



**Forslag til vedtak**

Forslaget godkjennes

**Vedlegg**

2. Sak til årsmøtet 2023 - Vedtektsendringer.pdf

Sak 9

**Opprettelse av vedlikeholdsfond**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Sameiet oppretter en egen konto i banken til nødvendige løpende vedlikeholdsprosjekter. Kontoen skal til enhver tid ha innestående minimum kr. 100.000,-. Styret kan kreve inndekning for dette beløpet fra seksjonseierne etter sameierbrøk, **uten** at det er krav om ekstarordinært årsmøte. Dette kan gjøres inntil 2 ganger pr.år.

Ved ekstraordinære vedlikeholdsutgifter, må det innkalles til ekstraordinært årsmøte for å godkjenne økonomisk inndekning av utgiftene fra seksjonseierne.

**Forslag til vedtak**

Forslaget godkjennes



Sak 10

## Valg av tillitsvalgte

### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Frans Daniel
- Sofi Reisch

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Karl- Martin Holmberg
- Kathrine Nordbø

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

Følgende stiller til valg som valgkomite :

- Folke Gravklev



## ÅRSRAPPORT FOR 2022

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Tutu T Jacobsen Kirya	Mandalls Gate 2 S
Nestleder	Truls Adolfsen	Mandalls Gate 4 M
Styremedlem	Marie Lundal Brun	Mandalls Gate 2 B
Styremedlem	Sofi Johanna Reisch	Mandalls Gate 2 N
Varamedlem	Per Forsberg	Dyrlandsveien 6
Varamedlem	Bjørn Reitzer Johannessen	Mandalls Gate 4 K
Varamedlem	Ksenia Novikova	Mandalls Gate 4 D

### Valgkomiteen

Folke Roland Gravklev Bjerkebakken 69 E

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Du kan komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no) og på styrets epost: [mandallsgt2@styrommet.no](mailto:mandallsgt2@styrommet.no)

#### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](http://Vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Mandallsgt. 2-6 Sameie

Sameiet består av 36 seksjoner.

Mandallsgt. 2-6 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 991108394, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

230 185

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

Mandallsgt. 2-6 Sameie har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Sameiets revisor er BDO AS.



## Styrets arbeid

- **Styremøter**
  - Styret har gjennom året forsøkt etter beste evne å avholde styremøte en gang per måned.
  - Både faste medlemmer og varamedlemmer har alltid blitt invitert til å delta på styremøtene. Styreleder har alltid sendt innkallelse og sakspapirer til samtlige medlemmer.
  - Styremøtene har primært vært fysiske og noen få digitale høsten 2022.
  - Til sammen 13 formelle styremøter gjennom året som har gått.
  - I tillegg har vi hatt en hel rekke uregistrerte og uformelle møter og samlinger. Mail, telefon, chat, messenger mm, har også blitt benyttet i vår korrespondanse.
  - Deltagelse på styremøter per styremedlem:
    - Tutu Jacobsen Kirya: 13 møter (Hvorav 1 Zoom-møte)
    - Truls Adolfsen: 13 møter
    - Sofi Reisch: 12 møter
    - Marie Brun: 11 møter
    - Bjørn Reitzer Johannessen: 8 møter
    - Per Forsberg: 0 møter
    - Ksenia Novikova: 1,5 møter
- Ekstraordinært årsmøte 1.03.23 – Sak: finansiering av fasadeutbedringer

### 1.1. Styrets arbeid i 2022/2023

1. Oppussing av takterrassen
  - Lagt nytt gulv, lagt inn strøm, ny pergola, ny grill og nytt grillskur, nye utelamper, nye utemøbler, nye planter og malt oppbevaringsboden på taket.
  - Oslo Fasade stod for rivning av gammelt gulv, de bygget grillskuret og de la nytt gulv. Design, planlegging, innkjøp, snekring, maling, montering mm, ble utført av styret.
  - Styret har vedtatt og revidert reglene for bruk av takterrassen, vedtatt 15.09.22. Reglene er strenge, og styret vil at de skal håndheves strengt for å vedlikeholde takterrassen. Tidligere erfaringer har vist at beboerne ikke alltid tar hensyn til fellesarealene, og nåværende styre ønsker å følge opp dette i større grad. Se reglene. Sofi har av styret blitt utnevnt som sameiets takterrasse-ansvarlig.
2. Oppussing av inngangspartiet
  - Vi har malt inngangspartiet og fasadeveggene pga. tagging. Styret malte selv inngangspartiet og muren langs fasaden
  - Det ble også malt over graffitien på fasaden ut mot Mandallsgate og Grønlandsleiret.
  - Styret malte «bakken»/asfalten utenfor inngangspartiet og garasjen med epoxy.
3. Oppussing i atriumet
  - Styret bevilget 10.000 kr til å oppgradere atriumet, f.eks. ved maling og beplantning. Hovedansvaret ble gitt til to i styret. Sammen skulle de fremme en plan for hvilke forbedringer som kunne gjøres i atriumet. Dessverre mottok styret aldri denne planen, og sommeren 2023 har styrets ledelse overtatt oppgaven med å oppgradere atriumet.



4. Gjennomgang av brannrutiner
  - Styret vedtok i januar 2023 å inngå en årlig avtale med firmaet Norsk Brannvern om et årlig samarbeid om sameiets brannvernrutiner og tiltak.
  - Rapporten fra den første gjennomgangen i seksjoner og fellesanlegg den 4.05.23, kan du lese på VIBBO, for å gjøre deg kjent med funnene i din seksjon. Viktig at disse funnene blir fulgt opp! Styret vil følge opp rapporterte avvik.
  
5. Asfaltering i Mandalls gate
  - Styret tok kontakt med Oslo kommune og ba dem om å asfaltere hull i gaten foran vårt sameie. Hullene ble raskt asfaltert igjen. Styret vil fortsette å følge opp slike feil, og ta kontakt med kommunen om nye hull skulle forekomme.
  
6. Ny oppmerking av HC-plasser i Mandalls gate
  - Styret tok kontakt med bymiljøetaten om muligheten for å oppmerke HC-plassene på nytt foran vårt sameie. Ny oppmerking ble gjennomført.
  
7. Saker næringsseksjonen
  - a. Ny eier av næringslokalet.
    - i. Styret hadde et møte med næringsseksjonen 11.08.22. Ny eier er Arbil Eiendom AS. Hilmi Yesiltas fungerer som mellommann mellom eierne og leietakerne av næringslokalene.
  - b. Sjøppelhåndtering
    - i. Sensommeren/høsten 2022 hadde sameiet igjen problemer med næringslokalets søppelhåndtering. Matavfall lakk fra næringslokalets søppelbøtte inne på sameiets søppelrom. Ny bøtte ble skaffet av næringslokalet etter purring fra styret.
    - ii. Styret la merke til at matsøppelet inne på ventilasjonsrommet ikke ble hentet ofte nok ut fra hvor mye søppel som alltid var til stede der. Styret innhentet derfor en representant fra Oslo kommune for å inspisere søppelhåndteringen. Denne ble omtalt som «ikke god nok». I den senere tid har frekvensen på søppelhenting gått opp, og mengden søppel er nå minsket.
    - iii. For fremtiden anbefaler styret å samkjøre søppelhåndteringen til sameiet og næringslokalet via Oslo kommune og avfallsetaten, dersom liknende problemer skulle oppstå igjen. I så fall vil næringslokalet bli forelagt en forespørsel, og faktura vil deles inn etter normal brøk.
  - c. Bøter fra Oslo kommune pga forsøpling
    - i. Styret har gjennom året mottatt flere bøter på kr.1000,- for forsøpling utenfor fasaden. For ordens skyld strekker vårt område seg fra inngangspartiet, langs fasaden utenfor restauranten, helt til treet utenfor butikken og rundt hjørnet til begravellesbyrået.
    - ii. Bøtene vi har mottatt skyldes bur utenfor butikken, gamle bruskar, røyksneiper, snus og generelt søppel.
    - iii. Styret og sameiet som gårdeier er ansvarlig for forsøplingen rundt fasaden. Likevel ser vi et behov for at ryddingen delegeres til næringslokalet, da det stort sett er grunnet butikken og restauranten at bøtene blir skrevet.
    - iv. Styret vil vurdere nye rutinger for å unngå forsøpling utenfor vårt bygg.



- d. Bruk av bilheisen og personheisen
    - i. Næringslokalet v/restauranten bruker bilheisen når de skal gå ned med søppelet sitt. Bilheisen var ikke tiltenkt slik ekstra bruk utover inn/utkjørsel fra garasjen. Restauranten bruker den likevel.
    - ii. Restauranten bruker sameiets personheis for å frakte/bytte gassbeholdere i atriumet i 2. etasje.
    - iii. Styret foreslår: alle utgifter til bilheisen og personheisen må deles med næringslokalet. Næringslokalet må dermed bidra til å dekke service og reparasjon når de fortsetter å bruke heisene.
  - e. Seksjonering av næringslokalet
    - i. Næringsseksjonen tok kontakt med styret pga. de ønsker å seksjonere ut en seksjon i lokalet. I prinsippet betyr dette at det vil gå fra en til to seksjoner, og at Arbil Eiendom AS kan selge vekk en eller begge av seksjonene til ny eier. På sikt kan dette medføre at sameiet må forholde seg til to eiere av næringslokalet. Saken er ikke avklart og vil bli fulgt opp av styret.
  - f. Minibank installert i vår fasade – uten styrets godkjenning. Vi jobber med å få fjernet denne, da vi mener denne skaper negativ aktivitet rundt vårt bygg. Eks.narkotikasalg, urinering, forsøpling etc.
8. Uvedkommende tar seg inn i bygget
- a. Gjennom året har styret jobbet jevnt og trutt med å forhindre at uvedkommende tar seg inn i bygget. Selv om styret har meldt fra om problemet til beboerne, opplever vi fortsatt til stadighet at narkomane, ungdommer, folk som ønsker å ruse seg mv. tar seg inn i bygget.
  - b. Styret har ofte jaget ut store guttegjenger som røyker hasj på de private takterrassene.
  - c. En/flere personer ruser seg på salmiakk i bygget og etterlater seg salmiakkflasker og aluminiumsfolie. En av dem gjorde fra seg i inngangspartiet ved en anledning.
  - d. En hund eller et menneske har tisset i oppgangen ved heisen flere ganger i løpet av året.
  - e. Uvedkommende ønsker å ruse seg på takterrassen, vekk fra gateplan.
  - f. Styret gjentar: ingen beboere må slippe inn folk som ringer på og påstår at de har glemt nøklene sine. Slik kommer disse personene seg inn. Alle beboere har kamera på ringeklokken, og dermed hviler et stort ansvar på hver enkelt å utfordre de som ønsker å ta seg inn i bygget.
  - g. Løsning: har du glemt nøkler, skriv på sameiets facebook-gruppe. Slik kan vi skille mellom beboere og uvedkommende som vil ruse seg.
  - h. Langsiktig løsninger vi vurderer: oppdatere lås ytterdør, sette på lås på dørene ut mot svalgangene, sette opp høyere gjerde med «pigger» ved nødutgangen i atriumet.
  - i. **Styret ønsker en liten refleksjonsrunde rundt dette problemet på selve årsmøtet!**
9. Forsøpling i fellesarealene
- a. Styret har jobbet masse med å avdekke hvem som kaster skrot, møbler, elektriske artikler mv. inne på søppelrommet og i fellesarealene. Styret går hver gang igjennom overvåkningskameraene i huset for å finne ut av hvem som kaster møbler.



- b. Styret har gjennom året fakturert beboere for slik forsøpling, både ved å betale vår vaktmester for bortkjøring, vaktmesterens lønn, administrasjonsgebyr mv.
- c. Styret ønsker å innføre en fast bot som automatisk blir tilsendt den seksjonen som forsøpler, da vi ikke ser en annen løsning på problemet.  
**Styret ønsker en liten refleksjonsrunde rundt dette problemet på selve årsmøtet!**

#### 10. Behov for ekstra kameraovervåking

- a. Styret ser at det er et behov for flere kameraer i sameiet, herunder: på takterrassen, utenfor inngangspartiet (uten å overvåke gaten), flere i garasjen, i heisen, på søppelrommet.
- b. Flere kameraer skal hindre hærverk, forsøpling, oppsamling/kasting av skrot, uvedkommende som ruser seg. Sistnevnte punkt er særlig viktig mtp. bevis til politiet.

#### 11. VANNSKADER PÅ FASADEN MOT MANDALLS GATE

På sameiets årsmøte i 2022, ble det vedtatt at vi skulle utbedre vannskader i enkelte av seksjonene med balkonger på fasaden mot Mandallsgate. Dette ble en omfattende sak og arbeidet startet opp høsten 2022. Det ble innkalt til et ekstraordinært årsmøte ifm finansieringen av utbedringsarbeidene. Prosessen pågår enda, men er i slutfasen våren/sommeren 2023. Styret har i tillegg til dette arbeidet også måttet forholde seg til påstander fra Oslo Fasade om behov for total fasaderehabilitering av alle våre bygninger. Vi har leid inn 2 uavhengige takstmenn til å bistå styret i å vurdere disse påstandene. **Hele denne saken blir det gitt en detaljert gjennomgang av på årsmøtet.**

#### 12. Mer aktiv bruk av Vibbo

- a. Styret ønsker å kommunisere enda bedre med seksjonseierne og leietakerne! Hvordan skal vi få til dette?
  - i. Styret kommuniserer daglig med beboerne på sameiets facebook-gruppe om uformelle ting som skjer fra dag til dag. Alle må derfor bli med i denne gruppen! Her fremkommer viktig informasjon og også gode nyheter!!
  - ii. Alle seksjonseierne oppfordres til å laste ned Vibbo-appen pga. at styret sliter med å nå ut til beboerne med viktige informasjonssaker.

#### 13. Skriftlige advarsler til seksjoner med leietakere

- a. Styret har gjennom året skrevet ut flere skriftlige advarsler til seksjoner med leietakere grunnet bråk i leiligheten og i fellesarealene.
- b. Styret oppfordrer alle seksjonseiere å sende husordensreglene til leietakerne.
- c. **Styret vil fortsette med å følge opp bråk/støy og sende skriftlige advarsler der vi finner situasjonen såpass alvorlig at seksjonseier bør få beskjed.**

#### 14. Det er laget fulle oversiktslister over beboere/eiere leietakere/ leiligheter/ ringeklokker/bolignummer/seksjonsnummer/h-nummer/garasjeplasser. Skilt er satt



opp ved hver enkelt seksjon ved inngangsdørene.

15. Styret jobber fortløpende med å skape et bedre bomiljø, eksempelvis å fjerne ulovlig montert minibank i bygget, jobbe for en bilfri gate, beplantning i gata etc.
16. Personheisen – styret har gjentatte ganger måttet reparere og foreta service på heisen. I tillegg har vi måttet få nødåpning av heisen ved flere anledninger, da folk har sittet fast. Dette medført store unødvendige kostnader.
17. Dugnadsarbeid/container – styret har hatt 2 dugnader, der alt av søppel og hensatte ting er blitt fjernet. Vi har også fjernet det tørre/råte treverket på den lille takterrassen i 7.etg. Vi har jobbet hele året med å få fjernet det store ventilasjonsanlegget via Finn.no (som Coop satte igjen der da de flyttet ut). Styret fortsetter dette arbeidet.
18. Ringeklokkepanel ved inngangsdøren – styret har en stund jobbet med ulike løsninger for et bedre system. Dette arbeidet fortsetter.
19. Lys i kjellerbodene – styret har informert beboerne om at de kan kontakte vaktmester om behov for skifte av lysrørene. Dette må følges opp bedre av beboerne, da vaktmester må låses inn i hver enkelt bod!
20. Fjernvarmeanlegget – det vært mye arbeid med pumpene til fjernvarmen vår, og den ene pumpen har blitt byttet ut. Regulatoren har også blitt skiftet (denne justerer vannmengden ut i rørene.) Dette har medført store utgifter for og arbeid for sameiets styre.
21. Forholdet til næringsseksjonen – styret inviterte eierne av næringsseksjonen i starten av styreperioden, for å prøve å få et godt samarbeid med dem. Vi har likevel brukt mye tid på å kommunisere med dem.

#### Fremsidige planer:

- Følge opp alle påløpende og påbegynte saker
- Opp-pussing av oppgangen og seksjonenes inngangsdører
- Ny hovedinngangsdør/nytt låssystem
- Nytt ringeklokkepanel
- Gjennomgang av det elektriske anlegget i alle bygg
- Oppgradering av belysning
- Oppfølging av rapport fra Multikonsult
- Lage sluk i garasjekjeller
- Nytt gulv på terrasse i 7.etg/møbler
- Fjerne ventilasjonsanlegg fra liten takterrasse i 7.etg
- Ny yttervegg til sikringsskap i kjelleren
- Trivselstiltak i Mandallsgata
- Innføre «ukes-nytt» med ukentlig informasjon fra styret til beboerne
- Fokus på vaktmestertjenester – vurdere nytt firma
- Bytte forsikringsselskap



## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 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.

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet som følge av husleieøkning på 6% med virkning fra november 2022.

Driftskostnadene er i henhold til budsjett med unntak av energi/ fyring som ble kr 150 000 høyere en forespeilet.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) blir ikke kostnadsført og påvirker ikke årsregnskapet.

### Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2022.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2022 var kr 259 939. Det tilsvarer 1,5 måneders husleie. Vår generelle anbefaling til arbeidskapital er 3 måneders husleie.



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 328 000 til løpende vedlikehold.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, 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 2022.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Mandallsgt. 2-6 Sameie.

### Lån

Mandallsgt. 2-6 Sameie har lån i OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 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 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.2023.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Munkedamsveien 45  
Postboks 1704 Vika  
0121 Oslo  
www.bdo.no

## Uavhengig revisors beretning

### Til årsmøtet i Sameiet Mandallsgate 2-6

#### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Sameiet Mandallsgate 2-6.

#### Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2022
- Resultatregnskap 2022
- 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 2022, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

#### Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

#### Grunnlag for konklusjonen

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

#### Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

#### 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 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. 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 Dokumentnøkkel: 50VK7-EFVP-T3YBS-LYMSC-4TS8C-HMD00



**SAMEIET MANDALLSGATE 2-6**  
**ORG.NR. 991 108 394, KUNDENR. 5942**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 217 576	2 195 976	2 196 000	2 555 000
Andre inntekter	3	96 940	203 180	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 314 516</b>	<b>2 399 156</b>	<b>2 196 000</b>	<b>2 555 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-14 100	-19 035	-19 000	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-135 000	-135 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-11 643	-8 351	-8 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-86 798	-84 350	-88 000	-92 000
Konsulenthonorar	7	-13 208	-7 081	-20 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-197 632	-244 365	-235 000	-328 000
Forsikringer		-132 347	-123 959	-130 000	-145 000
Festeavgift		-684 973	-651 914	-647 275	-647 000
Kommunale avgifter	9	-227 385	-218 914	-224 000	-240 000
Energi/fyring	10	-500 359	-496 328	-355 000	-520 000
TV-anlegg/bredbånd		-95 044	-91 804	-96 000	-105 000
Andre driftskostnader	11	-214 696	-192 548	-193 500	-203 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 278 184</b>	<b>-2 273 649</b>	<b>-2 150 775</b>	<b>-2 413 100</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>36 332</b>	<b>125 507</b>	<b>45 225</b>	<b>141 900</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	3 234	1 367	0	0
Finanskostnader	13	-88 161	-71 602	-72 000	-103 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-84 927</b>	<b>-70 235</b>	<b>-72 000</b>	<b>-103 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-48 595</b>	<b>55 272</b>	<b>-26 775</b>	<b>38 900</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		0	55 272		
Udekket tap		-48 595	0		



## BALANSE

	Note	2022	2021
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		89 019	42 206
Kundefordringer		10 055	0
Forskuddsbetalte kostnader		25 545	23 761
Andre kortsiktige fordringer	14	3 921	0
Driftskonto OBOS-banken		126 317	231 364
Sparekonto OBOS-banken III		206 030	250 375
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>460 888</b>	<b>547 706</b>
<hr/>			
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>460 888</b>	<b>547 706</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-1 479 985	-1 431 390
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-1 479 985</b>	<b>-1 431 390</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 739 924	1 825 081
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>1 739 924</b>	<b>1 825 081</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		69 000	23 123
Leverandørgjeld		51 741	5 808
Påløpte renter		596	400
Annen kortsiktig gjeld	17	79 612	124 685
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>200 949</b>	<b>154 015</b>
<hr/>			
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>460 888</b>	<b>547 706</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.05.2023

Styret i Sameiet Mandallsgate 2-6

Tutu T Jacobsen Kirya/s/

Truls Adolfsen/s/

Sofi Johanna Reich/s/

Marie Lundal Brun/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.

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 673 818
Seksjonert lokale	508 070
Garasje	27 888
Parkering	7 800
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 217 576</b>

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

Regnskapskorrigeringer	35
Avregning garasje 2021	34 200
Leieinntekt - plass for fetutskiller	15 000
Andel finanskostnad 2020 - Stor aker Eiendom AS	21 428
Andel felleskostnader 2021 - Stor aker Eiendom AS	19 720
Strøm EI-bil lading	3 000
For mye utfakturert refusjon av takterrassen	3 557
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>96 940</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-14 100
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-14 100</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 100 000.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 643.

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

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 208
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-13 208</b>

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

Oppussing takterrassen	-313 736
Offentlige tilskudd - Oslo kommune	153 900
Andel kostnad fordeles til beboerne	159 836
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>0</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-79 085
Drift/vedlikehold VVS	-43 681
Drift/vedlikehold elektro	-33 244
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-5 123
Drift/vedlikehold heisanlegg	-30 163
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-6 336
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-197 632</b>

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

Vann- og avløpsavgift	-122 124
Renovasjonsavgift	-105 261
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-227 385</b>

**NOTE: 10**

**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-66 476
Fjernvarme	-433 882
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-500 359</b>

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

Driftsmateriell	-2 309
Lyspærer og sikringer	-1 063
Vaktmestertjenester	-128 494
Renhold ved firmaer	-74 041
Andre fremmede tjenester	-458
Kontor- og datarekvisita	-1 089
Andre kontorkostnader	-3 602
Bank- og kortgebyr	-2 977
Velferdskostnader	-664
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-214 696</b>

**NOTE: 12****FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	192
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 755
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 287
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>3 234</b>

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

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-88 161
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-88 161</b>

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

Viderefakturerte fakturaer	3 921
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>3 921</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. 31.12.22 var 6,25 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2012

-2 411 414

Nedbetalt tidligere

586 333

Nedbetalt i år

85 157

---

-1 739 924**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-1 739 924****NOTE: 17****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader

-79 612

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD****-79 612**



## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6617057. 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.

Styret meldte inn skadesak til Tryg Forsikring i forbindelse med vannskadene på fasaden. Vi opplevde en svært uprofesjonell og dårlig behandling av vår sak fra selskapet side og styret vil anbefale at sameiet bytter forsikringsselskap snarest mulig.



## Vedtekter for Sameiet Mandallsgate 2-6

Sist endret på årsmøte 8. juni 2023

Endringer/tillegg i rød tekst skal fremlegges for årsmøte for godkjenning.

### § 1 – NAVN OG FORMÅL

Sameiets navn er Sameiet Mandallsgate 2-6. Sameiet består av 35 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

I tillegg er det en parkeringskjeller med til sammen 9 stk. biloppstillingsplasser, hvorav 2 stk. disponeres av eierne av Grønlandsleiret 13. De øvrige biloppstillingsplassene er seksjonert som tilleggsareal til de seksjonene som disponerer plassene.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser og administrasjon av bygningsmassen på gnr 230 bnr 185 i Oslo, med fellesanlegg av enhver art.

### § 2 – ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

Seksjonene kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver seksjonseier har hjemmel til sin seksjon, og eksklusiv bruksrett til den bruksenhet som utgjør seksjonen. Eierne av seksjoner nr. 25 – 30 har tinglyst eksklusiv bruksrett til den del av takterrassen som ligger over deres seksjon. Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, Lov om eierseksjoner, disse vedtekter, samt generelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Det kan fastsettes interne ordensregler m.v. som kun skal gjelde for boligseksjonen. I disse regler kan det også fastsettes egne bestemmelser for organisering av sameiets boligdel.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare nyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellessanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Dersom en seksjonseier etter tillatelse fra styret installerer ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, jfr. eierseksjonslovens § 25, skal alle kostnader til etablering av ladepunkt og strømmåler, vedlikehold og forbruk av strøm dekkes av seksjonseieren.

Ledninger, rør og lignende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for seksjonseieren.

Sameiet skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

### § 3 – FELLESGIFTER

Fellesgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesgiftene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken eksklusive tilleggsareal, dog slik at enkelte utgifter fordeles etter nytte. Disse utgiftene er:

- Vannforbruk: Det installeres vannmålere, slik at utgiftene til vannforbruk fordeles mellom næringsseksjonen og boligseksjonene etter forbruk. Boligseksjonenes forbruk fordeles mellom boligseksjonene etter sameiebrøk fratrukket næringsseksjonens areal.



- Eiendommen vil anvende fjernvarme. Det installeres målere, slik at utgiftene til oppvarming fordeles mellom næringsseksjonen og boligseksjonene etter forbruk. Boligseksjonenes forbruk fordeles mellom boligseksjonene etter sameiebrøk fratrukket næringsseksjonens areal.
- Personheis: Drift, vedlikehold og fornyelse dekkes av boligseksjonene og næringsseksjonen etter vanlig fordelingsbrøk.
- Bilheis: Drift, vedlikehold og fornyelse dekkes av de rettighetshaverne som disponerer biloppstillingsplass og næringsseksjonen med like andeler på hver.
- Drift og overflatevedlikehold og renhold i / av garasjekjeller dekkes av boligseksjonene og næringsseksjonen etter vanlig sameiebrøk.
- Festeutgifter, se festekontrakt.

Sameiebrøken deles etter BRA for hver av leilighetene. Leilighetene har et samlet areal på 1523 m<sup>2</sup>. Næringsarealene regnes som 579 m<sup>2</sup>. Samlet areal som skal belastes fellesutgifter blir da 2102 m<sup>2</sup>.

Denne paragraf/vedtektsbestemmelse kan ikke endres uten tilslutning fra samtlige seksjoner, med unntak av arealendringer, jfr. 2. ledd i nærværende paragraf, som følger av utbygging av eiendommen, jfr. § 21.

De andre seksjonseierne og styret har lovbestemt panterett i seksjonen for dekning av eventuell udekket andel av felleskostnader og andre krav mot seksjonseiere som følger av sameieforholdet, jfr. eierseksjonslovens § 31 første, annet ledd og fjerde ledd.

#### § 4 – VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon, samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut og for egen regning den enkelte seksjonseier. Innvendig vann- og avløpsendringer omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra seksjonen. Innkassing og andre hindringer utført av seksjonseiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt. Seksjonseieren er ansvarlig for å holde seksjonen oppvarmet, slik at rør ikke fryser. Seksjonseieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene, er sameiets ansvar.

Næringsseksjonen vedlikeholder selv sine vindusglass og de innretninger som monteres på fasaden for å promotere virksomheten. Innretninger på fasaden som ikke promoter den aktuelle virksomheten er ikke tillatt. Skader, nødvendig vedlikehold og sjenerende slitasje på næringsseksjonens fasade, skal utbedres av næringsseksjonen innen rimelig tid. Dersom dette ikke skjer, har styret fullmakt til å utbedre skadene/manglene og fakturere dette til næringsseksjonen i sin helhet. Nye innretninger må gjøres i samråd med styret.

#### § 5 – VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet vedtar med alminnelig flertall avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet, innkreves sammen med den månedlige betaling av fellesutgiftene.



## §5 – 1 VEDLIKEHOLDSKONTO

Sameiet oppretter en egen konto til nødvendige løpende vedlikeholdsprosjekter. Kontoen skal til enhver tid ha inntående minimum kr. 100.000,-. Styret kan kreve inndekning for dette beløpet fra seksjonseierne etter sameierbrøk, **uten** at det er krav om ekstarordinært årsmøte. Dette kan gjøres inntil 2 ganger pr.år.

Ved ekstraordinære vedlikeholdsutgifter, må det innkalles til ekstraordinært årsmøte for å godkjenne økonomisk inndekning av utgiftene fra seksjonseierne.

## § 6 – KOMMUNIKASJON MED OG REGISTRERING AV SAMEIERE

Erverver av seksjon skal oppgi en e-postadresse som sameiet kan benytte til å sende meldinger og annen kommunikasjon til seksjonseierne. Meldinger sendt til den oppgitte adressen, inkl. innkalling til årsmøte, jfr. § 11, regnes som skriftlig melding.

Navn på erverver og leier av seksjon, med e-postadresse og telefonnummer, skal snarest meldes til sameiets forretningsfører for registrering.

## § 7 – STYRE OG VALGKOMITÉ

Sameiets styre skal ha 3-5 faste medlemmer og 1-2 varamedlemmer. Styret velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Sameiet skal ha en valgkomité med 1-2 medlemmer. Valgkomitéen velges av årsmøtet med alminnelig flertall, og for to år. Valgkomitéen velger selv sin leder. Årsmøtet kan beslutte at 1-2 av varamedlemmene til styret skal fungere som medlemmer av valgkomitéen.

## § 8 – STYRETS KOMPETANSE

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

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i årsmøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller årsmøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret seksjonseierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

## § 9 – OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles. Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder til stede, og det ikke er valgt noe nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.



## § 10 – OM ÅRSMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseierne har rett til å delta i årsmøte, med forslags-, tale, og stemmerett. Styreleder og forretningsfører plikter å være til stede på årsmøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, har rett til å være til stede på årsmøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektig skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende årsmøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiver har rett til å uttale seg om årsmøtet gir tillatelse.

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

## § 11 – INNKALLING TIL ÅRSMØTE

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til seksjonseierne med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som allikevel skal være minst tre dager.

Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for årsmøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært årsmøte skal styrets årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelig i årsmøtet.

Blir årsmøte som skal holdes etter lov eller vedtekter ikke innkalt, eller saker som skal avgjøres av årsmøtet ikke behandlet av dette organ, kan en seksjonseier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for seksjonseiernes felles kostnad, innkaller til årsmøte.

## § 12 – SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT ÅRSMØTE PÅ

det ordinære seksjonseiermøte skal disse saker behandles:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styremedlemmer



- Andre saker som er nevnt i innkallingen

## § 13 – MØTELEDELSE OG FLERTALLSKRAV

Sameiermøtet skal ledes av styreleder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver å være seksjonseier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i årsmøtet for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap.
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning.
- Samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall.
- Tiltak som har sammenheng med seksjonseierne bo- eller bruksinteresser og som går utover vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Dog kan ikke næringsseksjonen stemme mot et forslag som bare angår og involverer boligseksjonene og ikke berører næringsseksjonen (også kostnadmessig), herunder nødvendig vedlikehold. Tilsvarende kan boligseksjonene ikke stemme mot et forslag som bare angår og involverer næringsseksjonen, herunder næringsseksjonens åpningstider.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige seksjonseiere.

## § 14 – REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

## § 15 – FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

Med to tredjedels flertall kan årsmøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.



## § 16 – MISLIGHOLD

Hvis en seksjonseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonene, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Til omkostninger sameiet måtte ha i denne forbindelse kan sameiet benytte seg av den i oppdelingsbegjæringen forbeholdte panterett lik grunnbeløpet definert i eierseksjonsloven. Panteretten skal reguleres i overensstemmelse med økningen i konsumprisindeksen hvert 5. år, med utgangspunktet i indeksen pr. 1. april 2006. Seksjonseierne plikter å gi påtegning på forhøyelse av pant ved fremmøte på bestyrers kontor om dette kreves.

Forøvrig gjelder eierseksjonslovens § 31 første og annet ledd for de andre seksjonseierne panterett mot en seksjonseier for dekning av eventuell udekket andel av felleskostnader og andre krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet.

## § 17 – FRAVIKELSE

Medfører seksjonseierens, eller hans leietager/beboer, oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse, herunder brudd på ordensregler, for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. eierseksjonslovens § 39.

## § 18 – BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc., skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning, og etter forutgående godkjenning av styret.

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 seksjonseierne, skal styret forelegge spørsmålet for årsmøtet til avgjørelse.

Styret plikter i stor grad å ivareta de næringsdrivendes interesser. Eierne av boligseksjonene aksepterer at eier eller bruker av næringsseksjonen har anledning til å oppføre virksomhetsskilt på bygget. Medfølgende denne bruksretten følger også vedlikeholdsplikt, som i sin helhet skal besørges av eier av næringsseksjonen. Næringsseksjonen er ansvarlig for å fjerne søppel/sneiper o.l på fortauet utenfor egne lokaler. I tillegg har næringsseksjonen ansvaret for å fjerne gjenstander utenfor sine lokaler og begrense støy fra egne gjester/kunder, som er til sjenanse for beboere og andre forbipasserende. Dersom gjenstander og søppel ikke fjernes innen rimelig tid, har styret fullmakt til å utbedre/bestille fjerning av gjenstander/søppel og fakturere dette til næringsseksjonen i sin helhet.

## § 19 – ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.



## **§ 20 – HABILITETSREGLER FOR ÅRSMØTET OG STYRET**

Ingen kan som seksjonseier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på årsmøtet om rettshandel ovenfor seg selv eller om eget ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Heller ikke kan noen delta i avstemming om slike saker ovenfor en tredjemann dersom man har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

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

## **§ 21 – UTBYGGING**

Utbygger Mandallsgate 4 KS, eller den utbygger måtte overdra sine rettigheter til, beholder retten til å foreta utvidelse/utbygging på eiendommen. Sameierne kan ikke motsette seg dette såfremt utvidelse/utbygging er godkjent av Oslo kommune.

## **§ 22 – FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65.

## **§ 23 – KAMERAOVERVÅKING**

Styret har fullmakt til å uthente informasjon fra borettslagets overvåkningskamera/er dersom det er utført hærverk på borettslagets bygningsmasse eller eiendeler, eller det er utført andre kriminelle eller urettmessige handlinger. Straffbare forhold bør anmeldes til politiet. Kameraovervåking og håndteringen av dette vil foregå i henhold til Datatilsynets regelverk.

## **§24 – BRUK AV FELLESAREALENE**

Sameiets fellesarealer er ment å være et gode for sameiets fastboende, med permanent adresse her. Dersom seksjoner leies ut til korttidsopphold (eks. AirBnB), skal ikke disse leietakerne på egenhånd ha adgang til å benytte takterrassen.

Forslagstiller: Styret



## Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 8.06.23

**Selskapsnummer:** 5942 **Selskapsnavn:** Mandallsgt. 2-6 Sameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

## Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

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

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



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](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.