



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 990 342 334  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: MANDALLS GATE 10 SAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
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: 09.03.2026

### 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, 20.03.2026



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 990342334

---

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		2 558 858	1 977 572
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 558 858</b>	<b>1 977 572</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		417 035	182 560
Annen driftskostnad		7 833 392	3 527 951
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 250 427</b>	<b>3 710 511</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 691 569</b>	<b>-1 732 939</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		38 272	40 879
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>38 272</b>	<b>40 879</b>
Annen finanskostnad		429 204	34 487
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>429 204</b>	<b>34 487</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-390 932</b>	<b>6 391</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 082 501</b>	<b>-1 726 548</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 082 501</b>	<b>-1 726 548</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-6 082 501</b>	<b>-1 726 548</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 082 501	-1 726 548
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-6 082 501</b>	<b>-1 726 548</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>			
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		4 707	3 690
Andre fordringer		244 232	222 260
Sum fordringer		248 939	225 950
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 509 850	769 524
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 509 850	769 524
Sum omløpsmidler		1 758 789	995 473
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 758 789</b>	<b>995 473</b>

## BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
<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		6 291 500	208 999
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-6 291 500</b>	<b>-208 999</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-6 291 500</b>	<b>-208 999</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 484 432	996 423
Øvrig langsiktig gjeld		70 000	70 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>7 554 432</b>	<b>1 066 423</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>7 554 432</b>	<b>1 066 423</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 727	414
Leverandørgjeld		382 796	78 402
Skyldige offentlige avgifter		29 460	28 860
Annen kortsiktig gjeld		80 873	30 373
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>495 856</b>	<b>138 049</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>8 050 288</b>	<b>1 204 472</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 758 789</b>	<b>995 473</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 339086

#### Virksomheten

Organisasjonsnummer: 990 342 334  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: MANDALLS GATE 10 SAMEIE  
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS  
Hammersborg torg 1  
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: 09.03.2026

#### 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, 19.03.2026



Organisasjonsnr: 990 342 334  
MANDALLS GATE 10 SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		2 558 858	1 977 572
<b>Sum inntekter</b>		<b>2 558 858</b>	<b>1 977 572</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		417 035	182 560
Annen driftskostnad		7 833 392	3 527 951
<b>Sum kostnader</b>		<b>8 250 427</b>	<b>3 710 511</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-5 691 569</b>	<b>-1 732 939</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		38 272	40 879
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>38 272</b>	<b>40 879</b>
Annen finanskostnad		429 204	34 487
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>429 204</b>	<b>34 487</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-390 932</b>	<b>6 391</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-6 082 501</b>	<b>-1 726 548</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-6 082 501</b>	<b>-1 726 548</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-6 082 501</b>	<b>-1 726 548</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-6 082 501	-1 726 548
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-6 082 501</b>	<b>-1 726 548</b>



Organisasjonsnr: 990 342 334  
MANDALLS GATE 10 SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK Note 2025 2024

### 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	4 707	3 690
Andre fordringer	244 232	222 260
Sum fordringer	248 939	225 950
<b>Investeringer</b>		
Sum investeringer	0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>		
Bankinnskudd, kontanter og lignende	1 509 850	769 524
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	1 509 850	769 524
Sum omløpsmidler	1 758 789	995 473
<b>SUM EIENDELER</b>	<b>1 758 789</b>	<b>995 473</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	6 291 500	208 999
Sum opptjent egenkapital	-6 291 500	-208 999



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-6 291 500</b>	<b>-208 999</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	7 484 432	996 423
Øvrig langsiktig gjeld	70 000	70 000
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>7 554 432</b>	<b>1 066 423</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>7 554 432</b>	<b>1 066 423</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 727	414
Leverandørgjeld	382 796	78 402
Skyldige offentlige avgifter	29 460	28 860
Annen kortsiktig gjeld	80 873	30 373
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>495 856</b>	<b>138 049</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>8 050 288</b>	<b>1 204 472</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>1 758 789</b>	<b>995 473</b>



Organisasjonsnr: 990 342 334  
MANDALLS GATE 10 SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 7073

MANDALLS GATE 10 SAMEIE



## Velkommen til årsmøte i MANDALLS GATE 10 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.

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 9. mars kl. 09:00 og lukker 12. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7073>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i MANDALLS GATE 10 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino er valgt.

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Stine Tveitan og Asgeir Bjørnar Hustad er valgt.

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap



b) Styret foreslår at underskuddet dekkes av egenkapital og låneopptak.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

#### Vedlegg

1. Styrets arbeid 2025.pdf
2. 7073 Årsrapport 2026.pdf
3. 7073 Årsregnskap 2025 2.pdf
4. 7073 Mandalls Gate 10 Sameie.pdf

#### Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 160 000.

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 160 000.

#### Sak 6

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hans-Olav Toft

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elisabeth Tufte

#### Vedlegg

1. 7073 Mandalls gate 10 Sameie.pdf
2. 7073 Mandalls Gate 10 Sameie.pdf



## **Styrets arbeid**

Styret har gjennomført 11 styremøter i 2025 og behandlet 47 saker. Styret har etter at det på årsmøtet i 2024 ble valgt ekstern styreleder avholdt ett fysisk møte. Resten av møtene er avholdt på teams som videomøter. En god del saksbehandling og håndtering av løpende saker har i tillegg foregått på e-post og telefon i tillegg til de formelle styremøtene.

25 har vært et svært aktivt år for styret med å gjennomføre rehabiliteringen av sameiets bygningsmasse. Styreleder og en av styrets interne medlemmer har deltatt på alle byggemøtene tilknyttet rehabiliteringen.

## **Ekstern styreleder**

I forkant av årsmøtet 2024 tok forvaltningskonsulenten i OBOS kontakt med Hans-Olav Toft med forespørsel om han kunne påta seg vervet som styreleder i boligselskapet. Etter en intervjurunde med representanter for det sittende styret samtykket Toft til dette.

Årsmøtet 2024 valgte Toft som styreleder for 2 år.

Styreleder er på valg på dette årsmøtet.

## Forsikringssaker

Pr utløpet av 2025 er det ingen åpne forsikringssaker.

## Ventilasjon

Styret mottok flere henvendelser i 2022 og 2023 med spørsmål rundt ventilasjonen i leilighetene. En del av disse henvendelsene handlet om dårlig avtrekk. Styret valgte å utføre kontroll og rens av ventilasjonssystemet. Resultatet viste at det var en feil på en av viftene på taket i tillegg til at noen få leiligheter hadde installert ikke-godkjente løsninger på kjøkkenviftene. Viften på taket ble byttet ut og leilighetene som hadde ulovlig vifte har endret til avtrekksventil/ikke-motorisert vifte/kullfilter.

Etter dette opplever styret at henvendelser ang. feil på ventilasjon har blitt redusert. Styret vil presisere at det ikke er lov å installere motoriserte vifter på felles luftekanal.

## Brannvarslingsanlegg

Det er montert automatisk brannvarslingsanlegg i sameiet, både i fellesarealer og alle seksjoner.

## Fjernvarme og varmtvann

Det har ikke i 2025 blitt meldt inn problemer med trykk og varmtvann.

## **Vedlikehold/bygningsmessige oppgraderinger**

Det ble i løpet av perioden medio februar – ultimo september utført vedlikehold /rehabilitering av hele bygningen vår.

Det ble lagt komplett nytt tak etter reglene i Tek 17 med nytt belegg, ny trykkfast isolasjon og nye dampsperrer. Videre er pussfasadene rensset, reparert hvor det har vært behov og malt opp med den beste pussmalingen på markedet. Råtebefengt panel er skiftet ut og panelet er malt opp. Vinduene er malt opp. Det er satt inn nye ventiler der de gamle var helt eller delvis defekt.

Balkongene er slipt ned og det er bygd opp ny membran bøydd opp under panel i tråd med dagens bygningsmessige krav og anbefalinger. Dette gjøres for å sikre bygget mot ny vanninntrengning. Balkongrekkverk er malt opp og beslag er pusset opp.

Vannbehandlingen på bygget er forbedret ved at sluk er utvidet og gjennomføringer er rensset og oppgradert. Dette gjelder både sluk og nødsluk.



Det ble montert automatisk brannvarslingsanlegg i sameiet, både i fellesarealer og alle seksjoner i 2024. Det er montert nye brannslanger og nye optiske røykvarslere i alle leiligheter.

## **Økonomi – regnskap 2025**

Styret nødrehabiliterer to balkonger sommeren 2024 og tok da til sammen 5 balkonger pga stillaskostnadene. Arbeidet inkluderte utredning fra Multiconsult samt bistand fra OBOS Prosjekt og beløp seg til ca kr 1.450.000. På bakgrunn av utredningsarbeidet høsten 2024 fra OBOS Prosjekt og Multiconsult besluttet styret at hele bygningen (resten) måtte rehabiliteres/vedlikeholdes. Utgiftene til totalrehabiliteringen, stor kr 6 384 078 ble regnskapsført i driftsregnskapet og utgjør det store negative årsresultatet på kr 6.150.490.

## **Andre styreoppgaver i 2025:**

Utført periodiske HMS ettersyn  
Løpende behandling av henvendelser til styret  
Løpende arbeid med låser og ventilasjon.  
Klager på støy fra Teaterplassen.

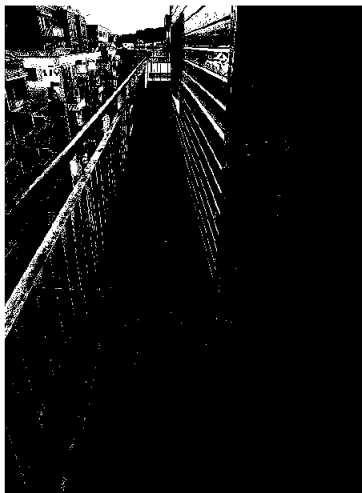
## **Rehabilitering og vedlikehold i Mandalls Gate 10 Sameie**

### **Historikk**

Høsten 2023 ble det oppdaget en lekkasje i en leilighet i 5. etasje. Fagfolk konkluderte med at årsaken var vanninntrengning fra balkongen i 6. etasje, som førte til råteskader grunnet dårlig byggeteknikk. I tillegg var det vanninntrengning i en leilighet i 5. etasje. Skadene ble utbedret våren/sommeren 2024 med byggtekniske forbedringer i henhold til dagens standarder.

Stillas ble montert ved sørlig karnapp, og balkongene ble utbedret med bedre membran og lufting av panelfasade. Under arbeidet ble det avdekket flere svakheter i byggets vannhåndtering. Vanningeniør fra Multiconsult ble leid inn for å vurdere behovet for ytterligere utbedringer mht. vannhåndteringen. Multiconsult konkluderte med behov for å etablere nødutkast fra tak og tiltak for å bedre vannhåndtering på og fra takflater.

- Fasader, vinduer og balkongdører trenger ny overflatebehandling, sammen med pussfasader
- Flere steder er det råteskader i panel, noe som tyder på dårlig ytre vedlikehold og vannhåndtering.
- Taktekking har sprekker og bør fornyes.
- Betong på balkonger har slitt membran som må fornyes for å beskytte betongen.



*Bilde 1: Viser lite egnede betongheller på takterrasse i dag*



*Bilde 2: Viser mindre egnet vannhåndtering samt råteskader på panel*



*Bilde 3: Viser omfang for råteskader (lekkasjeårsak) fra takterrasse og balkong i 6 et.*



Bilde 4: Viser byggeteknisk utbedring for bedre vannhåndtering og lufting til panel, samt ny membran på balkong fra prosjekt sommer 2024



Bilde 5: Viser utbedret balkong, med nytt panel, ny membran og utbedret byggeteknisk løsning

OBOS Prosjekt ble engasjert for å vurdere de anbefalte tiltak og de konkluderer på samme måte som Multiconsult. Dårlig håndtering av fukt og lufting av panel på balkongene, sammen med mangelfullt ytre nødvendig vedlikehold, gjør at styret anbefales å gjennomføre nødvendige tiltak for vedlikehold og rehabilitering.

### **Styrets ansvar og kompetanse i fht nødvendig vedlikehold**

I hht til lov om eierseksjoner, §§ 57, 58 og 49, 2. ledd pkt a ligger det under styrets vedlikeholdsansvar og plikt å gjennomføre nødvendig vedlikehold for å ivareta eiendommen. Styret har som nevnt både et ansvar for og plikt til å iverksette nødvendig vedlikehold og rehabilitering. Det ble på denne bakgrunn satt i verk nødvendig vedlikehold og rehabilitering av fasader, balkonger og tak samt tiltak som bedrer vannhåndteringen på bygget.

### **Finansiering**

Rehabiliteringsarbeidene ble lånefinansiert via lån i OBOS-banken. Lånekostnadene blir betalt via økning i fellesutgiftene fra og med 01.01.2026. Sameiet dekket lånekostnadene gjennom byggeperioden og ut 2025.

### **Gjennomføring av rehabiliteringsprosjektet**

Prosjektet for rehabilitering og vedlikehold ble planlagt utført med oppstart 17. februar 2025 og var forventet å vare 4-5 måneder. Imidlertid støtte entreprenør på ulike



utfordringer som forsinket rehabiliteringsarbeidene. Arbeidene var ikke ferdig før i månedsskiftet september/oktober 2025. Overtagelsesbefaring ble avholdt 7. oktober 2025.

OBOS Prosjekt bistod med byggteknisk kompetanse, økonomioppfølging og kontroll av entreprenørens arbeid.

Styret informerte seksjonseierne ved infoskriv på Vibbo løpende om fremdriften og forsinkelsene. De viktigste informasjonsskrivene er også sendt ut på papir og som e-poster slik at seksjonseierne skulle være sikret informasjon.

Arbeidet med rehabiliteringsprosjektet har avstedkommet mye arbeid for styret.

### **Verdistigning som følge av rehabiliteringen**

Styret forventer en verdistigning på boligene som følge av rehabiliteringen. Når man skal kjøpe seg bolig, er det naturlig å sette seg inn i boligselskapets vedlikeholdshistorikk for å få vite om boligselskapet og eventuell fremtidig bolig er godt vedlikeholdt. Sameiets bygning er totalrehabilitert utvendig. Gjennom dette vet en boligkøper at man ikke har store kostnadsøkninger i vente ved et evt kjøp. Dette vil få betydning for prisen ved et fremtidig salg.

### **De nye Grønlandskvartalene (DnG)**

Mandalls gate 10 sameie er en del av De nye Grønlandskvartalene. De nye Grønlandskvartalene består av 3 felles sameier i tillegg til hver blokk sitt eget sameie/borettslag.

- DnG Drift
- DnG Garasjesameie
- DnG Fjernvarmesameie I + II (slått sammen)

### **Årsmøter**

#### **De nye Grønlandskvartalene Drift**

DnG Drift har ikke informert om dato for gjennomføring av årsmøte per dags dato. Styret i Mandalls gate 10 kommer til å delta på dette årsmøtet samt tidvis også samarbeidsmøter hvor det kan diskuteres felles avtaler, oppgraderinger, ønsker om utbedringer i fellesarealene.

#### **De nye Grønlandskvartalene Garasjesameie**

DnG Garasjesameiet har ikke informert om dato for gjennomføring av årsmøte per dags dato. Styret i Mandalls gate 10 kommer til å delta på dette årsmøtet samt tidvis også samarbeidsmøter hvor det kan diskuteres felles avtaler, oppgraderinger, ønsker om utbedringer i fellesarealene.

#### **De nye Grønlandskvartalene Fjernvarmesameie I+II**



DnG Fjernvarmesameie I+II har ikke informert om dato for gjennomføring av årsmøte per dags dato. Styret i Mandalls gate 10 kommer til å delta på dette årsmøtet samt tidvis også samarbeidsmøter hvor det kan diskuteres felles avtaler, oppgraderinger, ønsker om utbedringer i fellesarealene.

## **Annen informasjon om sameiet**

### **Vibbo**

Vibbo er en digital tjeneste som gjør det enkelt for styret og beboere å kommunisere med hverandre i borettslag og sameier som er forvaltet av OBOS. Denne kan også benyttes som en oppslagstavle mellom beboere som ønsker å komme med forslag, kunngjøringer o.l. Styret har distribuert 31 Infoskriv på Vibbo i 2025, de fleste tilknyttet rehabiliteringen.

Eiere skal registrere leietakere (noe man er pliktig til) slik at de også får viktig informasjon fra styret om driften av sameiet.

For de som ennå ikke har registrert seg på Vibbo, oppfordrer styret til å logge inn på [vibbo.no](http://vibbo.no) eller enda bedre laste ned appen på Google Play eller App store.

### **Samtykke til elektronisk kommunikasjon**

Om noen ikke skulle ønske å benytte seg av Vibbo, så er det allikevel svært viktig for sameiet/styret at alle logger seg inn og gir samtykke til elektronisk kommunikasjon. Seksjonseiere og leietakere kan ikke forvente å motta fordyrende brevpost-utsendelser i og med at all informasjon nå kan foregå elektronisk.

Styret ber beboere ta kontakt dersom dere har ting dere ønsker å ta opp med styret eller dersom dere har problemer av noe slag på e-post [mandallsgt10@styrerrommet.no](mailto:mandallsgt10@styrerrommet.no) slik at styret blir orientert om disse forholdene og kan bidra til å løse problemet.

### **Fellesareal**

#### **Oppbevaring av barnevogner med mer**

Det er ikke tillatt å oppbevare barnevogner, sykler, sko e.l. i gangen utenfor leilighet eller fellesarealene øvrig. Dette er rømningsvei og innebærer brudd på brannforskriftene.

#### **Opphold i fellesarealene**

Det er ikke tillatt for barn å leke i fellesarealene og spesielt ikke i heisen og ved/med inngangsdøren. Lek må skje inne i leilighet eller på utendørs lekeområder.

### **Heis**

Sameiet har siden september 2019 hatt en serviceavtale med KONE AS. Styret opplever at serviceavtalen fungerer godt.

Styret ber innstendig alle om å påse at de selv viser forsiktighet ved bruk av heisen, at barn ikke leker i heisen og forventer at eiere informerer sine leietakere om dette.



## **Brikkelesersystem**

Sameiet byttet i 2017 leverandør/serviceselskap på brikkelesersystemet, Nordic Security AS. Nordic Security AS ble solgt til Oslo Låsservice AS den 5. januar 2022. Alle ansatte blir med videre i tillegg til at vi beholder samme kontaktperson og avtalen løper som normalt. Se «Annen informasjon om sameiet» for kontaktinformasjon. Styret har byttet låsleverandør til Access.

## **Inngangsdør**

Inngangsdøren er utstyrt med elektronisk sluttstykke som er koblet til brikkeleseren samt porttelefon. Styret ber eiere, leietakere og beboere om å påse at barn ikke påfører døren skade ved lek eller hærverk, noe som resulterer i skader, nedetid og kostnader for sameiet.

## **Callinganlegg (port- og inngangsdør)**

Alle komponenter i tablået (display og knapper) utenfor inngangspartiet vårt ble byttet i mars 2020. Styret ønsker å minne om at det er ytterligere et tablå ved espressobaren som må benyttes når besøkende skal komme inn den første elektroniske døren. I 2024 ble det installert brikkeløsning ved espressobaren. Disse installasjonene og tablået er DnG Drift sitt ansvar.

## **Postkasseskilt**

Styret henstiller beboere om å bestille og montere ordentlige postkasseskilt slik at vi kan ha et pent og ryddig inngangsparti. Seksjonseiere som leier ut, bes informere leietaker om dette. Selvproduserte skilt, lapper o.l. er ikke tillatt og vil bli fjernet.

Man må ved bestilling velge Postkasseskilt stort.

## **Lysstyringsanlegg**

Norelco AS har stått for installasjonen av lysstyringsanlegg basert på bevegelse. Det har i innværende periode ikke blitt byttet noen komponenter og anlegget ser ut til å fungere som det skal.

## **Røykventilasjon**

Bygget har automatisk røykventilasjonsanlegg i trappen ned til inngangspartiet. Årskontroll på dette anlegget utføres årlig av Assemblin.

## **Kontroll og vedlikehold av brannslange og nødlys**

Styret har avtale for kontroll av brannslange i bodene med NOHA AS. Kontroll gjennomføres årlig.

## **Renhold**



Renhold har byttet renholdsleverandør til Bakken Renhold AS. Det foretas hovedrengjøring/nedvask og boning av gulvene, 2 ganger i året.

## Fjernvarme og varmtvann

### Fordeling fjernvarmekostnader mellom bygg i DnG

Fjernvarmekostnadene fra Hafslund Fjernvarme kommer samlet for alle bygg i DnG, deretter fordeles disse kostnadene på byggene basert på målere installert på hvert bygg.

### Individuell måling av varmtvann (tappevann og radiatorer)

Mandalls gate 10 har individuell måling av varmtvann og har ved hjelp av grunndata fra de trådløse senderne i leilighetene, regnes det ut hvor mye eiere har brukt av forhåndsinnbetalt sum (a-konto) av selskapet Brunata. Dersom det er for mye eller for lite betalt så vil dette bli avregnet.

Alle seksjonseiere må registrere konto på Brunata sine nettsider for å få oversikt over sin seksjons balanseregnskap. For å opprette konto sendes det mail til [brunata@brunata.no](mailto:brunata@brunata.no).

## Kjeller- og bodanlegg

Styret ber eiere, leietakere og beboere om å påse at det ikke blir plassert gjenstander i fellesarealene da dette kan utgjøre fare ved eventuell nødsituasjon (brann o.l.), i tillegg til at det reduserer trivselen i sameiet og ikke minst øker slitasjen på bygget vårt.

DnG Drift besørger hver annen måned container ved lekeplassen (mellom Mandalls gate 10, 12, 14 og Plataus gate 29) slik at man kan kvitte seg med det som måtte være. Se mer informasjon under kapittelet «Avfallshåndtering».

Gjenstander skal IKKE plasseres i bodanlegget, foran slangeskap, rømningsveier, og ikke minst i bunnen av trappeløpet. Dette er HMS-avvik og kan medføre brannfare. Sameiet må bruke unødvendig med ressurser, samt sameiets midler, på å få fjernet dette mellom datoene med container på plassen.

## Avfallshåndtering

Styret har fått informasjon om at container utplasseres følgende datoer i 2026:

**20. januar, 31. mars, 30. juni, 25. august, 26. oktober, 15. desember**

Disse dager står containere i:

Krysset Margit Hansens gt / Rubina Ranas gt 2.

Gårdsrommet mellom Platous gt og Mandalls gt

Du kan levere blant annet:

- Trevirke (ikke impregnert)
- Møbler
- Restavfall (i gjennomiktig sekk) •



Hvitevarer og tung elektronikk (egen container)

**Vær obs på merking av hva som skal i hvilke containere. Sameiet betaler mye i straffegebyr på grunn av feilplassering!**

Se kommunens hjemmesider <https://www.oslo.kommune.no/avfall-og-gjenvinning/> for informasjon om gjenvinningsstasjoner og kildesortering

Matavfall skal i grønn pose, plastemballasje i lilla pose, restavfall i vanlig plastpose. Papp, papir og drikkekartong skal legges rett i beholderen, uten poser. Papp skal brettes før det kastes. Det er kun husholdningsavfall som skal kastes i beholdere i avfallsrommene.

Hver mandag klokken 1600 – 1730 står det en betjent mobil gjenvinningsstasjon på Helga Helgesens plass.

Du **kan** levere maks to avfallssekker (à 200 liter) med sortert avfall:

- metall
- trevirke, maks 1 meter i lengde (ikke impregnert)
- ødelagt keramikk og porselen
- papir, papp og kartong
- batterier, lysstoffrør og lyspære
- farlig avfall (som for eksempel maling og spraybokser – tett emballasje, merket med hva slags innhold de har)
- ødelagt småelektronikk og elektriske produkter (ikke hvitevarer eller andre store ting)
- plastprodukter
- isopor

Du **kan ikke** levere følgende avfall:

- eksplosiver og ammunisjon – kontakt politiet på telefon 02800.
- ubrukt fyrverkeri – du kan levere det til importører og forhandlere.

Medisiner – leveres til apotek.

Container for glassemballasje står i krysset Grønlandsleiret/ Margit Hansens gate.

Sko, tekstiler og andre mindre ting til ombruk kan gis til Fretex i Smalgangen

## **Avfallsrommet**

**Styret ber alle å påse følgende:**

- Det skal kun kastes papir i papiravfallet – papirbeholderne er til høyre i avfallsrommet
- Det skal kun kastes restavfall i restavfallsbeholderene – restavfallsbeholderene er til venstre i avfallsrommet
- Det skal ikke settes søppel innenfor eller utenfor døren til avfallsrommet



- Det skal ikke kastes elektronikk i avfallscontainerne – dette er spesialavfall og kan kastes i containere som DnG Drift setter ut hver annen måned
- Det er ikke tillatt å sette avfall (elektronikk, møbler o.l.) i avfallsrommet – selv ikke i påvente av container på plassen. Alle gjenstander som ikke får plass i boden, og kan vente på containere fra DnG Drift, må eier/leietaker/beboer selv kjøre gjenstandene på en miljøstasjon
- Husk å benytte grønne og lilla poser til henholdsvis mat- og plastavfall.

## Tiltak rundt hensetting av gjenstander

Hverken sameiet eller De nye Grønlandskvartalene har areal til mellomlagring av hensatte gjenstander. Det er både tidkrevende og kostbart å få kjørt bort gjenstander som hensettes av beboere. Mandalls gate 10 deler søppelrom med Mandalls gate 12 og styrelederne har blitt enige om et straffegebyr på 5000 kroner til dem som hensetter gjenstander i søppelrommet og eller fellesareal.

Styret ber seksjonseiere med utleie om å underrette leietakere grundig om reglene rundt avfallshåndtering og forbudet mot hensetting av gjenstander i søppelrom og fellesareal.

Container fra DnG Drift, på lekeplassen

DnG Drift besørger 5 ganger i året, container ved lekeplassen (mellom Mandalls gate 10, 12, 14 og Plataus gate 29) slik at man kan kvitte seg med det som måtte være. Dette er en flott kollektiv ordning som kommer alle beboere til gode. Alle sameiene deler denne kostnaden.

Styret forventer at beboere kan oppbevare gjenstander i bod eller leilighet frem til det er container på plassen. Dersom man ikke har anledning til dette, må man selv kjøre gjenstandene på en miljøstasjon.

Det er dessverre en del som kastes feil. Det ilegges sameiet store ekstragebyrer for. For elektrisk avfall har vi egne containere. En del av det farlige avfallet kan leveres gratis på minigjenbruksstasjon på Helga Helgesens plass mandager mellom 16:00 og 17:30. For info om sortering ellers henvises det til renovasjonsetatens sorteringsguide og deres nettside om hvordan kildesortere i Oslo.

## Ta hensyn til andre

Mandalls gate 10 sameie er et rolig sameie, men det forekommer allikevel tilfeller av støy og fest.

### Pkt. 1.2 i husordensreglene for sameiet vedr støy:

«Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det sjenerer naboene.

Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylytt underholdning er ikke tillatt før kl. 08:00 og etter kl. 22:00. Skal høyttalere brukes før og etter disse klokkeslett, må de dempes slik at de overhodet ikke generer naboileilighetene.



Det er ikke tillatt å banke eller bruke drill, slagbor o.l. før kl. 08:00 og etter 21:00.

Musikkøving tillates ikke før kl. 08:00 og etter kl. 20:00»

Husk at det er mange åpne vinduer og balkongdører i sommerhalvåret. Styret ber om at det tas spesielt hensyn til dette.

**Styret minner om seksjonseiers ansvar for å informere leietakere, også ved korttidsutleie, om husordensreglene.**



## ÅRSRAPPORT FOR 2025

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Hans-Olav Toft
Styremedlem	Helge Jørgensen
Styremedlem	Terje Ness
Styremedlem	Elisabeth Tufte

### Kontaktinformasjon:

#### Styret

Styret kan kontaktes på e-post [mandallsgt10@styreverrommet.no](mailto:mandallsgt10@styreverrommet.no).

Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.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 Mandalls Gate 10 Sameie

Sameiet består av 53 seksjoner.

Mandalls Gate 10 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 990342334, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

230 442

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

Mandalls Gate 10 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.



## **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025**

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 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

### **Vesentlig avvik**

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet da kostnadene tilknyttet det gjennomførte rehabiliteringsprosjektet er regnskapsført i driftsregnskapet.

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet som negativt resultat og foreslås dekket av låneopptak.

Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2025.**

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 1 262 933

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2026".



## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2026 lagt til grunn en økning på 10%.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene. Styret forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2026, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Styret antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2025.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 12 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Mandalls Gate 10 Sameie.

### Lån

Mandalls Gate 10 Sameie har ett lån i OBOS-banken som er tatt opp i forbindelse med det gjennomførte rehabiliteringsprosjektet.

### 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 2026.

Budsjettet er basert på ca. 30 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2026.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## Annen informasjon om sameiet

### Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 82037126. 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.



**MANDALLS GATE 10 SAMEIE**  
**ORG.NR. 990342334, KLIENTNR. 7073**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 107 782	1 937 340	2 022 000	2 771 167
Andre inntekter	3	1	40 232	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>2 107 783</b>	<b>1 977 572</b>	<b>2 022 000</b>	<b>2 771 167</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-257 036	-22 560	-14 000	-14 000
Styrehonorar	5	-159 999	-160 000	-100 000	-159 999
Revisjonshonorar	6	-12 655	-11 184	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-122 228	-116 645	-130 000	-135 850
Konsulenthonorar		-25 577	-77 570	-40 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-6 384 078	-2 106 312	-375 000	-382 050
Forsikringer		-174 683	-151 003	-163 000	-182 560
Kommunale avgifter	8	-511 816	-472 689	-539 000	-567 005
Kostnader sameie		-63 024	-63 024	-70 000	-70 000
Energi/fyring	9	-60 375	-55 579	-65 000	-65 000
TV-anlegg/bredbånd		-276 608	-283 245	-281 000	-289 430
Andre driftskostnader	10	-202 348	-190 701	-221 000	-223 490
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-8 250 427</b>	<b>-3 710 511</b>	<b>-2 008 000</b>	<b>-2 129 684</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT:</b>		<b>-6 142 644</b>	<b>-1 732 939</b>	<b>14 000</b>	<b>641 483</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		451 075	0	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-5 691 569</b>	<b>-1 732 939</b>	<b>14 000</b>	<b>641 483</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	38 272	40 879	0	0
Finanskostnader	12	-429 204	-34 487	-75 000	-537 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-390 932</b>	<b>6 391</b>	<b>-75 000</b>	<b>-537 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-6 082 501</b>	<b>-1 726 548</b>	<b>-61 000</b>	<b>104 483</b>
Overføringer:					
Fra annen egenkapital:		-6 082 501	-1 726 548		



MANDALLS GATE 10 SAMEIE  
ORG.NR. 990342334, KLIENTNR. 7073

BALANSE

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 707	3 690
Forskuddsbetalte kostnader		60 483	72 652
Andre kortsiktige fordringer	13	71 683	40 232
Energiavregning	14	112 066	109 376
Driftskonto OBOS-banken		1 119 717	93 196
Skattetrekkskonto OBOS-banken		21 000	20 400
Sparekonto OBOS-banken		369 133	655 928
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 758 789</b>	<b>995 473</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>1 758 789</b>	<b>995 473</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Annen egenkapital	15, 16	-6 291 500	-208 999
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-6 291 500</b>	<b>-208 999</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	7 484 432	996 423
Annen langsiktig gjeld	18	70 000	70 000
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>7 554 432</b>	<b>1 066 423</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		73 470	30 373
Leverandørgjeld		382 796	78 402
Skyldige offentlige avgifter	19	29 460	28 860
Påløpte renter		2 727	414
Annen kortsiktig gjeld	20	7 403	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>495 856</b>	<b>138 049</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>1 758 789</b>	<b>995 473</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 12.02.2026  
Styret i Mandalls Gate 10 Sameie

Hans-Olav Toft/s/

Terje Ness/s/

Elisabeth Tuftes/s/

Helge Johan Jørgensen/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.

### SKATTETREKKSkonto

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

### ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslån

hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.

På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 352 764
Kabel-tv/internett	239 904
Seksjonert lokale	110 791
Lånekostnad I	336 485
Regulering Lånekostnad I	67 838
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 107 782</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNETEKTER

Ørrekorrksjon	1
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>1</b>



## NOTE 4

### PERSONALKOSTNADER

Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-205 500
Arbeidsgiveravgift	-51 536
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-257 036</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 2024/2025	-159 999
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-159 999</b>

## NOTE 6

### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 655
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-12 655</b>

## NOTE 7

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Prosjektledelse	-605 945
Hovedentreprenør I	-4 675 806
Endringer	-892 598
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-6 174 350</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-47 709
Drift/vedlikehold VVS	-26 949
Drift/vedlikehold elektro	-8 756
Drift/vedlikehold heisanlegg	-39 860
Drift/vedlikehold brannsikring	-28 157
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-46 298
Egenandel forsikring	-12 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-6 384 078</b>

## NOTE 8

### KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-279 941
Renovasjonsgebyr	-231 875
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-511 816</b>

## NOTE 9

### ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-57 565
Andre fyringskostnader	-2 810
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-60 375</b>

## NOTE 10

### ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 500
Vaktmestertjenester	-75 180
Renhold ved firmaer	-80 182
Andre driftskostnader	-28 619



Trykksaker	-4 742
Porto	-4 680
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 217
Øreavrunding	-27
Tap på fordringer	-1
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-202 348</b>

## NOTE 11

### FINANSINNEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	16 056
Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 881
Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 205
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	303
Andre renteinntekter	827
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>38 272</b>

## NOTE 12

### FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-7 518
Pantegjeldsrenter	-421 686
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-429 204</b>

## NOTE 13

### ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt felleskostnader, fakturerer i 2026	3 223
Korreksjon, utbetalt for mye styrehonorar	68 460
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>71 683</b>

## NOTE 14

### ENERGIAVREGNING

#### INNEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-377 076
<b>SUM INNEKTER</b>	<b>-377 076</b>

#### KOSTNADER

Administrasjon	12 922
Fjernvarme	476 220
<b>SUM KOSTNADER</b>	<b>489 142</b>

<b>SUM ENERGIAVREGNING</b>	<b>112 066</b>
----------------------------	----------------

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

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

## NOTE 15

### ANNEN EGENKAPITAL



Egenkapital fra Administrasjonsavtale i år	-6 742 575
Egenkapital fra IN 2025	451 075
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-6 291 500</b>

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

## NOTE 16

### UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

## NOTE 17

### PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,65 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2025

-3 997 245

Tilgang 2025

-4 002 131

Ekstraordinær nedbetaling i år (adm-avtale)

451 075

Nedbetalt i år

63 869

-7 484 432

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-7 484 432**

## NOTE 18

### ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre avsetninger for forpliktelser

-70 000

**SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

**-70 000**

## NOTE 19

### SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk

-21 000

Skyldig arbeidsgiveravgift

-8 460

**SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

**-29 460**

## NOTE 20

### ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere

-7 403

**SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

**-7 403**

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til MANDALLS GATE 10 SAMEIE.

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 sameiets 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 sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

**Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet**

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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

Ole Jarle Haukvik  
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."

## Ole Jarle Haukvik

### Partner

Serienummer: bankid.no no\_bankid:9578-5999-4-1791940

IP: 188.95.xxx.xxx

2026-02-19 12:53:27 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://eud.penneo.com>.

Vedlegg 4

### 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.

Penneo Dokumentnr: SQBOM-H7ZKV-CDJUX-1H0TE-PZDVI-NQA32

27 av 49



## HUSORDENSREGLER for Mandalsgate 10 Sameie

### 1. BRUK AV LEILIGHETEN

#### 1.1 Generelt

Leiligheten skal brukes til beboelse, og må ikke brukes slik at andre påføres sjenerende støy eller ulempe.

#### 1.2 Støy

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at det generer naboene.

Bruk av musikkinstrumenter eller annen høylydt underholdning er ikke tillatt før kl. 08:00 og etter kl. 22:00. Skal høyttalere brukes før og etter disse klokkeslett, må de dempes slik at de overhodet ikke generer naboileilighetene.

Det er ikke tillatt å banke eller bruke drill, slagbor o. l. før kl. 08:00 og etter kl. 21:00.

Musikkøving tillates ikke før kl. 08:00 og etter kl. 20:00.

#### 1.3 Vasker og sluk

Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til wc. må bare brukes klosettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.

Skyll vasker og sluk en gang i mellom med kaustisk soda eller annet middel som løser opp fett og belegg og hindrer tilstopping.

#### 1.4 Frostskader

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming e.l. er leilighetseieren ansvarlig for.

#### 1.5 Lekkasje og stoppekraner

Alle beboere plikter å gjøre seg kjent med hvor stoppekranen til vannet til leiligheten er.

#### 1.6 Elektriske anlegg

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.



## 1.7 Lufting

Lufting av leiligheten må bare skje gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri. Det er forbudt å luften gjennom døren til korridoren.

## 1.8 Røykvarsler og brannslukningsutstyr

Den enkelte leilighetseier og beboer er ansvarlig for installasjon av forskriftsmessig røykvarsler og brannslukningsmateriell, og nødvendig vedlikehold av disse.

## 1.9 Grilling

Det er ikke tillatt å benytte kullgrill på balkong eller i fellesareal (dette innbefatter engangsgrill). Det tillates grilling med gass-/elektrisk grill.

## 2. **UTLEIE (UTLÅN) AV LEILIGHETEN**

### 2.1 Søknad

Søknad om utleie eller utlån av leilighet må på forhånd informeres til styret, slik at styret til enhver tid har kjennskap til hvem som bor i huset. Se ellers vedtektenes punkt 3.2

### 2.2 Ansvar

Både leilighetseieren og leietakeren har ansvaret overfor boligselskapet for alle skader og ulemper som påføres av leietakeren. Dette gjelder både ved utleie av hele eller en del av leiligheten. Leilighetseieren er ansvarlig overfor boligselskapet for at husordensreglene overholdes av beboerne.

## 3. **LEILIGHETEN UTVENDIG**

### 3.1 Ensartet fasade

Balkongvegger og rekkverk må kun males i godkjent farge.

Markiser og utvendige persienner skal ha godkjent farge og mønster av styret. For mer informasjon rundt dette – se oppslagstavle.

Flaggstenger, skilt, o. l. kan bare settes opp etter tillatelse fra styret.

Parabol er ikke tillatt. Kontakt UPC som er vår leverandør, for å sjekke hvilke kanaler man kan ta inn via deres nettverk.

Glasvegg/Lyvegg til terrasse kan bestilles gjennom byggherre. Dette avtales individuelt med byggherre.

### 3.2 Balkonggulv



Balkonggulv (spesielt i toppetasjene) må holdes så pass rene at unødvendig smuss ikke renner nedover i regnvær.

### 3.3 Pålegg om maling/beising

Styret kan pålegge eieren å male/beise de deler av fasaden som enkelt kan nås fra balkongen eller forside av leilighetene i 1. etasje.

## 4. **BRUK AV FELLESAREALER INNVENDIG**

### 4.1 Trappeoppganger og korridorer

Sykler, kjelker, ski, sparkstøttinger, barnevogner o. l. må ikke settes på uvedkommende steder, som f. eks. i trappeoppgangene eller i korridorene.

Sykler skal kun stå i bod eller i utvendig sykkelstativ.

### 4.2 Kjellerganger, m.v.

Kjellerganger skal ikke brukes til lagring, heller ikke fellesrom som ikke er disponert til lagringsformål.

### 4.3 Bruk av åpen flamme

Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er ikke tillatt.

### 4.4 Barns lek

Trappeoppganger, korridorer, garasje, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek. Påse at barn ikke skriver på veggene, bruker kniv eller på annen måte gjør skade på hus eller anlegg.

### 4.5 Avfall, tilsmussing

Det er ikke tillatt å kaste fra seg papir, sigarettstumper e. l. på eiendommens fellesarealer.

### 4.6 Rengjøring etter tilsmussing

Ved tilsmussing i korridorer, trappeoppganger, kjeller og garasje ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.

### 4.7 Rengjøring av inngangsdører

Rengjøring av egen inngangsdør med dørkarm mot korridor er den enkelte leilighets-eiers oppgave.

## 5. **DØRER OG GARASJEPORT**

### 5.1 Låsing av dører



Ytterdørene og alle dører i kjeller skal holdes låst.  
Ingen uvedkommende må slippes inn.

5.2 Elektriske tavler

Dører til de elektriske tavlene med sikringer skal alltid holdes låst.

5.3 Melding om defekte låser

Dersom dører eller porter ikke går i lås, må beskjed gis til styret.

**6. BRUK AV FELLESAREAL UTVENDIG**

6.1 Vegetasjon og beplantning

Vegetasjon og beplantningen må vernes, og barna må bibringe forståelsen av det uheldige i å bryte kvister og på annen måte skade omgivelsene.

6.2 Lufting av hunder

Grøntanlegget skal ikke benyttes som luftegård for hunder, katter, etc.

**7 ANSVARFORHOLD**

Leilighetseieren er ansvarlig for eventuelle skader på boligselskapets eiendom forårsaket ved uforsiktighet av ham selv eller den/noen han har gitt adgang til eiendommen.

**TILLEGG:**

Ventilasjonsanlegget

Bygningens ventilasjonsanlegg må ikke forstyrres ved at utsugningsventilene tettes igjen, at kjøkkenventilator koples direkte til ventiler eller kanaler, eller på noen annen måte. Slike forstyrrelser kan gi matlukt i naboileilighetene eller forstyrre ventilasjonen der.

Garasje plass

Fremleie/utlån av garasje plass er ikke tillatt uten styrets samtykke, dersom fremleie/utlån skjer uavhengig av utleie/-utlån av leilighet.

Søppel

Avfall som ikke kan plasseres i søppelbeholderne må leilighetseieren selv sørge for å få borttransportert. Se oppslag i søppelrom.

Husdyr

Det er tillatt å holde husdyr så som hund og katt i leilighetene. Forutsetningen er imidlertid at dyrene skjøttes på en forsvarlig måte, slik at de ikke er til genanse for øvrige sameiere. Ved klager avgjør styret om husdyrholdet må opphøre.

Husdyrene må ikke etterlates alene i leilighetene, dersom det kan medføre sjenanse for andre.



Dyrene må føres i bånd på boligselskapets eiendom. Eieren må likeledes påse at dyret ikke gjør fra seg på selskapets fellesareal. (I tilfelle må dette fjernes umiddelbart). Videre forplikter eieren seg til å erstatte eventuelle skader som dyret måtte påføre såvel selskapets eiendom som en enkelt leilighetseiers eiendom.

Med vennlig hilsen Styret



## VEDTEKTER

for

Mandalls Gate 10 Sameie, org. nr. 990 342 334

*Vedtektene er vedtatt på ordinært/ekstraordinært årsmøte 25.04.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter tidligere vedtekter sist endret 07.06.2010. Vedtektene er endret på ekstraordinært digitalt årsmøte 18.-21.05.2021*

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Mandalls Gate 10 Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 27.06.2006.

#### 1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 49 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner. på eiendommen gnr. 230, bnr. 442 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

#### 1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet inkludert tilleggsareal. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringsøknaden.

#### 1-4 De Nye Grønlandskvartalene Vel

Sameiet har rett og plikt til å delta som medlem i De Nye Grønlandskvartalene Vel som skal opprettes, med formål å vedlikeholde nærmere fastsatte utenomhusarealer tilhørende borettslag og sameier i Grønlandskvartalene, herunder uteareal tilhørende Sameiet Teaterkvartalet Bygg 8.

### 2. Rettslig disposisjonsrett

#### 2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.



(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr. Ved overdragelse av seksjon plikter overdrageren å informere erververen om de til en hver tid gjeldende vedtekter, og eventuelle husordensregler/trivselsregler.

(4) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

### 3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

#### 3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever resekjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.



(8) Næringsseksjonene er forutsatt nyttet til henholdsvis forretnings-/butikkdrift og restaurant, bar, nattklubb, uteservering og annen serveringsvirksomhet, med derav følgende døgndrift.

(9) Næringsseksjonene skal ha rett til adkomst til varelevering m.v., samt bruk av gårdsrom til avfallshåndtering. Bruk av fellesarealer til salg, eksponering, skilting m.v., kan ikke skje uten årsmøtets tilslutning.

### **3-2 Ordensregler og dyrehold**

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

## **4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar**

### **4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

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

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

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

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



- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) Næringsseksjonene forestår og bekoster egne inngangsdører og vinduer.
- (12) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

#### **4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene, med det unntaket som følger av 4-1 (11).
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler, med det unntaket som følger av 4-1 (11).
- (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
- (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.



(6) Sameiemøtet vedtar avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp sameierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

## 5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

### 5-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Driver en sameier virksomhet eller iverksetter tiltak som medfører særlig høye fellesutgifter, kan årsmøtet vedta at vedkommende skal bære en større andel av fellesutgiftene enn det sameiebrøken tilsier.

(4) Det skal betales et gebyr ved eierskifte og bortleie som skal dekke kostnader forbundet med endring av navneskilt og utstedelse av vedtekter/husordensregler m. m. Gebyr som nevnt fastsettes av årsmøtet.

(5) Eierne av næringsseksjonen skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener næringsdelen (eks: kjøling, ventilasjon og det som er plassert i boligdelen/kjeller som tilhører næringsseksjonene)
- Vedlikehold og drift av adkomstarealer som bare betjener næringsdelen.
- Vaktmestertjenester i fellesarealene tilhørende næringsdelen. (eksempel: søppelrom næring, tekniske rom)
- Håndtering av avfall fra næringsseksjonene (og tilhørende uteområder)
- Håndtering av vann- og avløpsavgift tilknyttet næringsdelen.
- Kostnader til oppvarming og belysning (fjernvarme og strøm) i næringsdelen (egne målere).
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i næringsdelen.

(6) Eierne av boligseksjonene skal dekke følgende kostnadselementer:

- Vedlikehold og drift av tekniske anlegg som bare betjener boligseksjonene (eks: porttelefon).
- Håndtering av avfall fra boligdelen.
- Andre vedlikeholds- og driftskostnader knyttet til fellesarealer og anlegg i boligdelen.
- Utomhusarealer hvor boligseksjonene har eksklusiv bruksrett, herunder felles gangvei/sti over arealet.

(7) Sameiet, boligseksjonene og næring 3 og 4 skal dekke følgende kostnadselementer:

\*Vedlikehold og drift av heiser og adkomstarealer. (eks: rengjøring)

(8) Kabel-tv deles likt mellom sameierne etter avtale inngått med kabel-tv-selskapet.

(9) Der hvor det er oppsatt målere, belastes de enkelte seksjonseiere etter målt forbruk.



(10) Sameiet, boligseksjonene og næring 1, 2, 3 og 4 skal dekke:

- Inngangspartier og oppganger (postkassedel).
- Vaktmester
- Strøm og 10 % av fjernvarmekostnadene
- Forsikring

(11) Næringsseksjonene må stå for eget vedlikehold av næringslokalene og kostnadene forbudet med dette. Styret i Sameiet kan pålegge næringsseksjonene å foreta nødvendig vedlikehold, dersom manglende vedlikehold påfører de andre sameierne i Sameiet skade eller ulempe.

(12) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(13) Næringsseksjonene skal betale felleskostnader etter følgende fordelingsbrøk:

Konto	Betegnelse	Fordelingsbrøk
530	Styrehonorar	12,13 %
671	Revisjonshonorar	12,13 %
670	Forretningsførerhonorar	12,13 %
6606	Drift/vedl.hold heiser	12,13 %
7501	Forsikring bygninger	17,13 %
620	Elektrisk energi	12,13 %
2920	Fjernvarmekostnader	10 %
674	Vaktmestertjenester	17,13 %
677	Renhold ved firmaer	17,13 %

Det skal foretas en årlig avregning.

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

### 5-2 Betaling av felleskostnader

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

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

### 5-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

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



## **5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad**

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

## **6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

### **6-1 Mislighold**

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

### **6-2 Pålegg om salg av seksjonen**

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

### **6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)**

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

## **7. Styret og dets vedtak**

### **7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag**

- (1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to styremedlemmer. Sameiet kan ha varamedlemmer.
- (2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt. Næringsseksjonene har rett til å velge ett styremedlem og ett varamedlem. Denne retten bortfaller dersom styreleder representerer en næringsseksjon. I dette tilfellet velges også det andre styremedlemmet og varamedlemmet av boligseksjonene.
- (4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noen annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.
- (5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.
- (6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.



## 7-2 Styremøter

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

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

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

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

## 7-3 Styrets oppgaver

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

## 7-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

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

## 7-5 Inhabilitet

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

## 7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

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

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

## 8. Årsmøtet

### 8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.



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

## **8-2 Tidspunkt for årsmøtet**

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

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

## **8-3 Innkalling til årsmøte**

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

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

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

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

## **8-4 Saker årsmøtet skal behandle**

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

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

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

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

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



## 8-5 Hvem kan delta i årsmøtet

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

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

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

## 8-6 Møteledelse og protokoll

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

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

## 8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

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

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

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

## 8-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

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

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

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning



- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

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

#### **8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak**

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

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

#### **8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere**

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

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

#### **8-11 Inhabilitet**

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser



- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

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

## 9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

### 9-1 Forretningsfører

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

### 9-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

### 9-3 Forsikring

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

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

(3) Hvis bygningen skulle bli totalskadet av en eller annen grunn, blir seksjonseierne sameiere i grunnen og eventuelt erstatningsbeløp skal fordeles etter den enkelte seksjonseiers sameiebrøk.

Ved partiell skade av fellesareal avgjør sameiermøtet hvorledes det skal forholdes i overensstemmelse med de regler som gjelder for kostnadsdeling i hht. nærværende vedtekter.

Ved skade på den enkelte seksjon bærer seksjonseieren risiko for skaden eller ødeleggelsen, hvoretter seksjonseieren disponerer det erstatningsbeløp som måtte bli utbetalt i forbindelse med et eventuelt forsikringsoppgjør.

## 10 Diverse opplysninger

### 10-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og



kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.

- c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
- d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
- e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
- h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
- i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

### 10-3 Endringer i vedtektene

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

### 10-4 Generelle plikter

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

## 11 Administrasjonavtale

Mandallsgate 10 sameie har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Mandallsgate 10 sameie og OBOS Eiendomsforvaltning AS og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Mandallsgate 10 sameie v/OBOS Eiendomsforvaltning AS. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Mandallsgate 10 sameies felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere, som innfrir sin andel, blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Mandallsgate 10 sameie, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 9.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 12.03.26

Selskapsnummer: 7073 Selskapsnavn: MANDALLS GATE 10 SAMEIE

### BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Martina Helene Baldacchino er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Stine Tveitan og Asgeir Bjørnar Hustad er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 160 000.

For

Mot

**Sak 6 Valg av tillitsvalgte**

Styreleder (kun 1 skal velges)

Hans-Olav Toft

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Elisabeth Tufte



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.