



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 980 983 463
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: MORTENSRUD BOLIGSAMEIE
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: 24.03.2026

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, 23.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 980983463

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 922 737	5 593 684
Sum inntekter		5 922 737	5 593 684
Kostnader			
Lønnskostnad		203 668	193 970
Annen driftskostnad		4 031 620	5 062 142
Sum kostnader		4 235 288	5 256 112
Driftsresultat		1 687 450	337 571
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 990	18 952
Sum finansinntekter		14 990	18 952
Annen finanskostnad		494 253	602 587
Sum finanskostnader		494 253	602 587
Netto finans		-479 264	-583 635
Resultat før skattekostnad		1 208 186	-246 063
Årsresultat		1 208 186	-246 063
Totalresultat		1 208 186	-246 063
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 208 186	-246 063
Sum overføringer og disponeringer		1 208 186	-246 063



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		45 174	28 280
Andre fordringer		198 621	649 253
Sum fordringer		243 795	677 533
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 063 783	624 841
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 063 783	624 841
Sum omløpsmidler		1 307 577	1 302 374
SUM EIENDELER		1 307 577	1 302 374

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 689 365	7 897 550
Sum opptjent egenkapital		-6 689 365	-7 897 550
Sum egenkapital		-6 689 365	-7 897 550
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		7 521 140	8 045 095
Sum annen langsiktig gjeld		7 521 140	8 045 095
Sum langsiktig gjeld		7 521 140	8 045 095
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 537	3 210
Leverandørgjeld		124 310	777 398
Annen kortsiktig gjeld		348 955	374 221
Sum kortsiktig gjeld		475 802	1 154 829
Sum gjeld		7 996 942	9 199 924
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 307 577	1 302 374



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 364103

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 980 983 463
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: MORTENSRUD BOLIGSAMEIE
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: 24.03.2026

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, 22.04.2026



Organisasjonsnr: 980 983 463
MORTENSRUD BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		5 922 737	5 593 684
Sum inntekter		5 922 737	5 593 684
Kostnader			
Lønnskostnad		203 668	193 970
Annen driftskostnad		4 031 620	5 062 142
Sum kostnader		4 235 288	5 256 112
Driftsresultat		1 687 450	337 571
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		14 990	18 952
Sum finansinntekter		14 990	18 952
Annen finanskostnad		494 253	602 587
Sum finanskostnader		494 253	602 587
Netto finans		-479 264	-583 635
Resultat før skattekostnad		1 208 186	-246 063
Årsresultat		1 208 186	-246 063
Totalresultat		1 208 186	-246 063
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 208 186	-246 063
Sum overføringer og disponeringer		1 208 186	-246 063



Organisasjonsnr: 980 983 463
MORTENSRUD BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		45 174	28 280
Andre fordringer		198 621	649 253
Sum fordringer		243 795	677 533
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		1 063 783	624 841
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		1 063 783	624 841
Sum omløpsmidler		1 307 577	1 302 374
SUM EIENDELER		1 307 577	1 302 374
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		6 689 365	7 897 550
Sum opptjent egenkapital		-6 689 365	-7 897 550



Sum egenkapital	-6 689 365	-7 897 550
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelses	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	7 521 140	8 045 095
Sum annen langsiktig gjeld	7 521 140	8 045 095
Sum langsiktig gjeld	7 521 140	8 045 095
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	2 537	3 210
Leverandørgjeld	124 310	777 398
Annen kortsiktig gjeld	348 955	374 221
Sum kortsiktig gjeld	475 802	1 154 829
Sum gjeld	7 996 942	9 199 924
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	1 307 577	1 302 374



Organisasjonsnr: 980 983 463
MORTENSRUD BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Note

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

Opplysninger om: Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 1262
MORTENSRUD BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i MORTENSRUD BOLIGSAMEIE

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:

24. mars 2026 kl. 18:00, Mortensrud Skole, Hovedbygningen 2 etg. .

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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av vedtektene: Ansvarsdeling for radiatorer
8. Forslag til endring av Husordensregler – Obligatorisk felles brannvarsling
9. Håndtering av bjørketrær langs gangveien
10. Valg av revisor
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i MORTENSRUD BOLIGSAMEIE



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

Magne Larsen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Elisabeth Bugge Berge er valgt.



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 kr 1 208 186 overføres til egenkapital.

Vedlegg
1. 1262 Mortensrud Boligsameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 178.500, -

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 178.500, -



Sak 7

Endring av vedtektene: Ansvarsdeling for radiatorer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret foreslår følgende endringer av vedtektene:

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

Følgende legges til som nytt underpunkt:

j) Seksjonseier har ansvar for selve radiatoren, inkludert radiatorkoblinger, radiatorventiler, termostat/termostatventil og nødvendig vedlikehold som lufting og funksjonskontroll.

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

Nåværende underpunkt 2:

(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.

..erstattes av følgende tekst:

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg.

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.

Sameiet har ansvar for drift, vedlikehold og utskifting av det felles vannbårne varmeanlegget, inkludert hovedrør, stammer og tilførsel av varme frem til og med tilkoblingspunktet inn på den enkelte radiator.

Når radiatorene i sameiet etter styrets vurdering må skiftes ut som del av en samlet utskifting av hele varmeanlegget, er dette sameiets ansvar og kostnad. Utskifting skal da gjennomføres som del av ett felles tiltak.

Styrets innstilling

Forslaget tydeliggjør ansvarsdelingen for sameiets varmeanlegg og radiatorer mellom sameiet og seksjonseier på en måte som samsvarer med etablert praksis. Seksjonseiere har til nå selv håndtert lufting, termostater og mindre vedlikehold, mens sameiet har hatt ansvar for felles varmeanlegget.

Den foreslåtte endringen innebærer at sameiet fortsatt har ansvar for rørføringer og tilførsel av varme frem til radiatoren, mens seksjonseier får ansvar for selve radiatoren, inkludert koblinger, ventiler, termostat og nødvendig lufting. Dette er en naturlig og praktisk fordeling av løpende vedlikehold.

Når radiatorene en gang må skiftes ut som del av en samlet utskifting i alle bygg, vil dette fortsatt være sameiets ansvar. Dette er nødvendig fordi varmeanlegget er felles og teknisk sammenkoblet på tvers av sameiets ti bygg.



Endringen gjør vedtektene mer presise, i tråd med hvordan ansvaret faktisk har vært praktisert, og gir forutsigbarhet for både seksjonseiere og styret.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas.

Sak 8

Forslag til endring av Husordensregler – Obligatorisk felles brannvarsling

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret viser til erfaringer fra de årlige brannvernkontrollene i sameiet. Disse viser dessverre at avvik ikke alltid følges opp, og at flere seksjoner til enhver tid mangler fungerende brannvarsling. Dette utgjør en betydelig risiko for både liv, helse og materielle verdier for hele fellesskapet.

Hendelsene i 2025, med to branner i vårt nærområde, understreker alvorret og behovet for en mer robust og pålitelig løsning. For å sikre et helhetlig brannvern foreslår styret at det innføres en obligatorisk, felles brannvarslingsløsning med direkte tilknytning til alarmsentral.

Fordeler med felles løsning

En felles løsning vil gi sameiet flere fordeler:

Økt trygghet: Sikrer at alle seksjoner har fungerende varsling som er aktiv 24/7.

Raskere respons: Ved utløst alarm går varslet direkte til sentral, noe som sikrer koordinert utrykning og reduserer risikoen for store skader.

Kostnadseffektivitet: Dagens kostbare og lite effektive ordning med manuelle kontroller utgår. Besparelsen her vil bidra til å finansiere det nye systemet.

Enkelhet for beboer: Systemet overvåkes sentralt, slik at man slipper usikkerhet rundt batteribytte eller tekniske feil.

Gjennomføring og overgangsordning

Når den nye ordningen er i drift, vil behovet for eksterne brannvernkontroller falle bort, og disse kostnadene fjernes fra budsjettet.

For seksjoner som allerede er tilknyttet en godkjent brannsentral eller har tilsvarende systemer, vil styret vurdere individuelle overgangsordninger.

Styret foreslår derfor følgende endret bestemmelse i Husordensreglene

9. Brannvern og sikkerhet

9.1 Generelle bestemmelser

Oppbevaring: *Det er ikke tillatt å oppbevare brannfarlig materiale i garasjer eller andre fellesarealer. All oppbevaring av brannfarlig materiale skal skje på forskriftsmessig måte og uten risiko for andre beboere eller eiendommen.*



Slukkeutstyr: Den enkelte seksjonseier plikter å ha godkjent brannslukkingsutstyr i funksjonell stand lett tilgjengelig i seksjonen. Seksjonseier er ansvarlig for at alle medlemmer av husstanden er kjent med bruken av dette.

Åpen ild: All bruk av levende lys og åpen ild skal skje med stor forsiktighet og under konstant tilsyn.

Forbud: På grunn av brannfare er følgende strengt forbudt:

- Bålbrenning og bråtebrann på sameiets område.
- Oppskyting av fyrverkeri fra terrasser, balkonger, vinduer eller fellesområder.
- Bruk av kullgrill og åpen ild ved grilling. Kun elektrisk grill eller gassgrill er tillatt.

9.2 Felles brannvarslingssystem

a) Obligatorisk tilknytning: Alle seksjoner skal være tilknyttet sameiets felles brannvarslingssystem. Tilknytningen er obligatorisk for samtlige boenheter uten unntak.

b) Installasjon: Hver seksjon skal ha installert røykvarslere i tråd med styrets anvisninger og leverandørens tekniske krav. Varslerne skal være direkte tilkoblet valgt alarmsentral.

c) Forvaltning: Styret velger leverandør, inngår avtale og fastsetter rutiner for drift, vedlikehold og nødvendig utskifting av komponenter.

d) Kostnader: Kostnader til installasjon, drift og ordinært vedlikehold av det felles systemet dekkes av sameiet som fellesutgifter.

e) Utrykningskostnader: Kostnader ved unødig utrykning (falsk alarm) som skyldes uaktsomhet eller forhold i den enkelte seksjon (f.eks. matlaging, røyking eller manglende vedlikehold av eget utstyr), belastes den aktuelle seksjonseieren. Kostnader som skyldes tekniske feil på systemet dekkes av sameiet eller leverandør.

f) Tilgang og vedlikehold: Seksjonseier plikter å gi adgang til seksjonen for nødvendig inspeksjon, service og vedlikehold etter forhåndsvarsel fra styret eller systemleverandør.

g) Inngrep i systemet: Det er strengt forbudt å koble fra, deaktivere, dekke til eller på annen måte hindre funksjonaliteten til det felles brannvarslingssystemet.

Styrets innstilling

Styret anser dette som et nødvendig og tidsriktig tiltak. Ved å gå fra periodisk kontroll til et moderne, oppkoblet system, tar vi et kollektivt ansvar for sikkerheten i sameiet.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas og styret gis fullmakt til å gjennomføre endringen.

Sak 9

Håndtering av bjørketrær langs gangveien

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)



Bjørketrærne langs sameiets gangvei har vokst seg svært høye, og styret ser behov for en beslutning om deres fremtid. Trærne har i dag både positive og negative innvirkninger på bomiljøet og bygningsmassen.

Fordeler:

- **Estetikk og skjerming:** Bidrar til et grønt preg og visuell skjerming.
- **Vannopptak:** Trærne tar opp store mengder vann fra grunnen, noe som reduserer fuktbelastningen mot grunnmurene i bygg 8 og 10.

Ulemper:

- **Vedlikehold:** Store mengder løv i takrenner og på tak øker behovet for rensk og vedlikehold.
- **Helse:** Bjørkepollen er en vesentlig kilde til allergiplager for enkelte beboere.
- **Kostnader:** Felling og eventuell stubbefresing vil medføre kostnader for sameiet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet bes ta stilling til ett av følgende tre alternativer:

Alternativ A: Beholde dagens beplantning

Sameiet beholder alle bjørketrærne slik de står i dag.

- **Økonomi:** Ingen umiddelbare kostnader til felling.
- **Miljø:** Maksimalt vannopptak og bevart grøntstruktur.
- **Drift:** Uendrede utfordringer med løvfall og allergi.

Alternativ B: Delvis felling (ca. 50 %)

Halvparten av trærne fjernes. Eksakt antall og utvalg gjøres av fagperson etter befaring.

- **Økonomi:** Moderate kostnader til felling og stubbefresing.
- **Miljø:** Balanse mellom redusert løvfall/allergi og bevart vannopptak.
- **Drift:** Redusert behov for vedlikehold av takrenner.

Alternativ C: Fullstendig felling og vurdering av nyplanting

Samtlige bjørketrær fjernes. Styret gis fullmakt til å felle trærne, gjennomføre stubbefresing og eventuelt vurdere ny, mer allergivennlig beplantning.

- **Økonomi:** Høyeste engangskostnad til felling og stubbefresing.
- **Miljø:** Risiko for økt fuktbelastning ved bygg 8 og 10 grunnet bortfall av vannopptak.
- **Drift:** Løv- og allergiproblematikk elimineres. Gir mulighet for en mer moderne og tilpasset grøntplan.

Styrets innstilling

Styret anser dette som en sak av stor betydning for beboernes trivsel og bygningsmassens vedlikehold, og overlater derfor til årsmøtet å beslutte ønsket løsning.



a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Håndtering av bjørketrær langs gangveien
- Mot Håndtering av bjørketrær langs gangveien

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Alternativ A: Beholde dagens beplantning
2. Alternativ B: Delvis felling (ca. 50 %)
3. Alternativ C: Fullstendig felling og vurdering av nyplanting

Sak 10

Valg av revisor

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av revisor

TC Newco Norway IV AS (organisasjonsnummer 936295800) velges som sameiets revisor. TC Newco Norway IV AS er et heleid datterselskap av Ernst & Young AS, og forventes overdratt til Cedra Group Norge AS 1. juli 2026.

Forslag til vedtak

Årsmøtet samtykker til at relevant kunde- og oppdragsrelatert informasjon, herunder personopplysninger, kan overføres fra Ernst & Young AS til TC Newco Norway IV AS. Det samtykkes også til at identitetsopplysninger og andre personopplysninger innhentet i henhold til hvitvaskingslovgivningen for personer tilknyttet virksomheten samt reelle rettighetshavere kan overføres til TC Newco Norway IV AS. Forretningsfører gis fullmakt til å akseptere beskrevet overlevering til TC Newco Norway IV AS.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Magne Larsen



Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Shakir Mubeen Dar
- Tommy Jakobsen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Henrik Cronhjort Bondevik

Vedlegg

1. 1262 Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 12

Valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Gunnar Birkelund
- Kristine Benum Braanen



Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har avholdt 5 styremøter i 2025 og behandlet 85 saker.

Vi har mottatt og sendt 2509 e-post. Det har videre vært 169 dialoger mellom beboere og styret via meldingstjenesten på Vibbo.

Det er lagt ut 52 nyheter/oppslag på Vibbo og det er delt ut 5 rundskriv til postkassene. I tillegg er informasjon delt via den utvendige oppslagstavlen.

Representanter fra styret har deltatt på nettbasert seminar om fjernvarme i regi av Hafslund Celsio.

Forsikring

Det er registrert 3 forsikringssaker i 2025.

- Rørbrudd varmtvannsrør, Kjøkkenskap
- Rørbrudd varmtvannsrør, Kjøkkenskap
- Lekkasje fra kobling på samlestock. Vannskader i kjøkken og stue samt kjøkken og stue i etasjen under.

Alle sakene ble dekket av sameiets bygningsforsikring. Seksjonseier ble ikke funnet å være ansvarlig for skadene og egenandel ble følgelig dekket av sameiet.

Skadeutbetalingene i 2025 førte til økt premie og egenandel på bygningsforsikringen fra årsskiftet.

Dugnad

Det ble avholdt dugnad onsdag 7 mai. Vi hadde container til hageavfall og fikk ryddet godt opp både i skogholtet vårt og rundt i sameiet. Postkasser, stativ og enkelte rekkverk ble vasket. Det var godt oppmøte og vi fikk gjort det vi hadde planlagt å gjøre. Kvelden ble avsluttet med kaffe, brus og boller.

Bygninger

Mose og tette takrenner er et problem og spesielt for 18N-T bygget. Vi bestilte derfor kontroll, rens og impregnering av tak. Impregneringen skal gjøre at mindre med stein forvitrer fra taksteinen og havner i takrennene. Støv og skitt lar seg ikke feste så godt og taket vil holde seg lenger. Arbeidet ble utført over to dager. Det var påfallende hvor lyst og fint taket ble. Vi planlegger å gjøre det samme med øvrige bygg. Resterende 18-bygg, 16 og 12 tas i 2026 mens 8-10 tas i 2027.

Det vil bli utført vedlikeholdsspyling av avløp i uke 13. Beboere må da gi tilgang til kjøkken og bad for spyling av grennrør. Nærmere informasjon kommer.

Defekt takrenne på forsiden av 12'er bygget har blitt reparert.

Skadedyr

En seksjon har vært plaget av mus i uteboden. Videre har vi hatt maur inne i enkelte leiligheter på grunnplan i 10'er byggene. Firmaet vi samarbeider med om skadedyr har gjort tiltak.

Fellesområder

Styret har varslet Oslo Kommune v/Bymiljøetaten om periodisk isdannelse fra overflatevann på fortauet langs øverste del av Mortensrudveien. Vi har også varslet kommunen om behov for utbedring av asfalthull i gangveien mellom oss og Solåsen.

Utfall av asfalt i svingen ved 16-bygget har blitt utbedret.



Renovasjon

Vi hadde besøk av komprimatorbil torsdag 24 april og det var som tidligere mange som benyttet anledningen til å kvitte seg med rot og skrot.

Selv om vi mottar besøk av komprimatorbilen hver vår, påløper det betydelige kostnader for bortkjøring av gjenstander som plasseres i søppelhusene, men som ikke klassifiseres som husholdningsavfall. For å redusere disse utgiftene oppfordrer vi alle til å oppbevare slike gjenstander frem til komprimatorbilens ankomst i april.

Søppelboder og containere er rutinemessig vasket og lokkene er desinfisert.

Det har til tider vært betydelige problemer med at noen kaster fra seg hele esker i papircontainerne. Containerne blir da fulle med en gang og etter en dag eller to flyter det papp og papir i søppelbodene. Restavfall hentes torsdag hver uke og papir hentes torsdag annenhver uke. Dette burde være tilstrekkelig om alle sørget for at esker slås flate. Vi har allikevel fått satt inn ekstra papircontainere i bodene i samarbeid med Renovasjonsetaten.

Vi ser også tilfeller av at noen kaster avfall fra arbeidssted i containerne. Dette er ikke tillatt.

Energi / Fjernvarme

Styret valgte å tegne avtale for Norgespris når dette ble tilgjengelig fra 01.10.25.

Så langt ser dette ut til å ha vært et godt valg, med gode besparelser.

Det har vært noen tilfeller av dårlig radiatorvarme spesielt i de øverste leilighetene i 10N-Z og 18N-T. Dette er ofte relatert til at luft over tid samler seg øverst i sirkulasjonen. Det kan også oppstå etter reparasjoner på anlegget.

Vi har hatt lekkasjer på varmtvanns kobberrør på felles infrastruktur både i fyrrommene og i garasjetaket i bygg 14. Dette har ført til korte perioder med stenging av varmtvann mens lekkasjene har blitt reparert. Slike kobberrør har normalt svært lang levetid, mens skjøter og bend kan være utsatt for lekkasjer.

Garasjer

Garasjene ble ikke vasket i 2025, men vil bli vasket i år.

Alle Palgate sendere til garasjeportene er som planlagt byttet til 4G/5G etter at 2G/3G er under utfasing.

Ladestasjoner

Det er nå totalt 34 ladestasjoner i sameiet.

Styret valgte å tegne Norgespris-avtale også for felles strøm, herunder ladestasjoner.

Dette medfører en fast pris per kWh uavhengig av spotpris og når på døgnet en lader. For tiden er det 1,20 pr kWh. I tillegg kommer månedsabonnement til Elaway på kr 79,- per mnd.

Elaway forvalter ladeanlegget og tilbyr teknisk support, inkludert etablering av nye ladestasjoner, enten som kjøp eller leie. Sameiet har en infrastrukturavgift på kr 5.000 første gang en seksjon installerer en ladestasjon på egen oppstillingsplass. Denne avgiften betales kun én gang per seksjon uavhengig av eier.

Gjesteparkering

Ordningen med obligatorisk registrering av kjøretøy som skal benytte gjesteparkeringsplassene fungerer fortsatt fint. Det har utvilsomt fått ned omfanget av uvedkommende kjøretøy på gjesteparkeringen i tillegg til at det fordeler tilgangen til plassene på en god måte.



Har du midlertidig parkeringsbehov som ikke lar seg løse innenfor eksisterende rammer, kontakt styret, så finner vi en løsning.

Helse, miljø og sikkerhet.

Det har vært to branner i sameiets nabolag dette året. Den ene i en bolig i Furuåsen Boligsameie, og i et ubebodd hus ved Stenbråtenveien.

Sikkerhetsgruppen Nordstand gjennomførte brannvernkontroll av alle seksjoner 5 og 6 november, med en oppfølgingsrunde 16 desember. Brannslukker, røykvarslere og ventilasjonsvifte ble kontrollert. Dersom en seksjon ikke ble kontrollert eller har fått avvik har seksjonseier blitt tilskrevet. Styret tilrettelegger for brannsikkerhet, men det er seksjonseiers ansvar å sikre at dette utstyret er på plass og i orden.

Styret erfarer dessverre at denne kontrollen ikke fører til ønsket dekning med tanke på brannsikkerhet og foreslår derfor å innføre obligatorisk opplegg for felles brannvarsling med varsling til sentral. Se eget forslag.

Vi har hatt noen flere hendelser i løpet av året hvor ungdom ringer på eller sparker på inngangsdøren før de løper av gårde. Ringeklokke med opptak er mer vanlig og gir oss bilder som har vært nyttige. Vi samarbeider også med Mortensrud Skole om dette.

I oktober var en seksjonseier i sameiet utsatt for simpelt tyveri av dekk fra egen oppstillingsplass i garasjen. To menn kjørte inn mens porten sto åpen, gikk gjennom garasjen, rygget inn på en oppstillingsplass og tok med seg fire dekk med felg. Hendelsen er fanget på video, inkludert kjøretøyets registreringsnummer og ansikter hvilket skulle gjøre det lett å identifisere tyvene. Forholdet ble anmeldt til politiet, men saken ble dessverre henlagt kort tid etter.

Vi minner om at sameiets bygningsforsikring ikke dekker simpelt tyveri av løssøre, men at en innboforsikring i mange tilfeller kan gjøre det. Vi anbefaler beboere å sjekke hvilke vilkår som gjelder i sitt forsikringselskap.

Leverandører

Styret arbeider kontinuerlig for å redusere sameiets driftskostnader uten å gå på bekostning av kvalitet. Mortensrud Boligsameie er et frittstående sameie. I henhold til sameiets vedtekter 10.1 er det styret som ansetter forretningsfører.

Etter å ha sammenlignet priser og tjenester på forretningsførsel mellom OBOS Eiendomsforvaltning AS og USBL har styret vedtatt å flytte forretningsførselen til USBL med virkning fra og med 1 juli 2026. I tillegg til betydelige besparelser på selve forretningsførselen har det også gått oss tilgang til USBL sin rammeavtale for lån med DNB, noe som gir oss lavere rente.

Den største endringen for den enkelte vil være at fellesutgifter fra og med juli blir håndtert av USBL. I tillegg vil Vibbo erstattes av tilsvarende løsning fra USBL. Nærmere informasjon følger.

Planer for kommende periode

- Vedlikeholdsspyling av avløp – 23-28 mars
- Takfornyelse – Byggene 12 -18, (tidsrom ikke avklart)
- Overgang til USBL som forretningsfører med virkning fra 01.07



Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Mortensrud Boligsameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Mortensrud Boligsameie som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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.

A member firm of Ernst & Young Global Limited



**Shape the future
with confidence**

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 26. Februar 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnr: XY9J-FES9N-13MJ5-CHAGZ-KU86F-1WQZG



MORTENSRUD BOLIGSAMEIE ORG.NR. 980983463, KLIENTNR. 1262

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 750 160	5 452 056	5 740 560	6 234 000
Ladeinntekter elbil		126 387	102 615	60 000	100 000
Andre inntekter	3	46 190	39 013	54 900	42 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		5 922 737	5 593 684	5 855 460	6 376 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 168	-23 970	-30 000	-25 000
Styrehonorar	5	-178 500	-170 000	-178 500	-178 500
Revisjonshonorar	6	-9 676	-9 154	-9 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-182 930	-175 895	-186 000	-194 370
Konsulenthonorar		-5 849	-5 810	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-868 414	-1 562 671	-515 000	-918 210
Forsikringer		-635 472	-601 579	-726 000	-761 838
Kommunale avgifter	8	-1 371 724	-1 263 986	-1 418 000	-1 490 300
Energi/fyring	9	-201 656	-165 166	-180 000	-180 000
TV-anlegg/bredbånd		-253 128	-342 901	-253 128	-259 488
Andre driftskostnader	10	-502 771	-934 980	-692 500	-722 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 235 288	-5 256 112	-4 203 128	-4 755 206
DRIFTSRESULTAT		1 687 450	337 571	1 652 332	1 620 794
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	14 990	18 952	0	0
Finanskostnader	12	-494 253	-602 587	-558 000	-454 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-479 264	-583 635	-558 000	-454 000
ÅRSRESULTAT		1 208 186	-246 063	1 094 332	1 166 794
Overføringer:					
Udekket tap:		0	-246 063		
Reduksjon udekket tap:		1 208 186	0		





MORTENSRUD BS
ORG.NR. 980983463, KLIENTNR. 1262

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		45 174	28 280
Forskuddsbetalte kostnader		192 025	649 253
Andre kortsiktige fordringer	13	6 596	0
Driftskonto OBOS-banken		824 283	216 565
Sparekonto OBOS-banken II		239 500	408 276
SUM OMLØPSMIDLER		1 307 577	1 302 374
<hr/>			
SUM EIENDELER		1 307 577	1 302 374
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-6 689 365	-7 897 550
SUM EGENKAPITAL		-6 689 365	-7 897 550
<hr/>			
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	7 521 140	8 045 095
SUM LANGSIKTIG GJELD		7 521 140	8 045 095
<hr/>			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		126 452	157 863
Leverandørgjeld		124 310	777 398
Påløpte renter		2 537	3 210
Energiavregning	16	222 468	216 358
Annen kortsiktig gjeld	17	35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		475 802	1 154 829
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 307 577	1 302 374
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.02.2026
Styret i Mortensrud Bs

Magne Larsen

Shakir Mubeen Dar

Maj-Britt Kruse Malerstuen

Hussein Nouredine

Elisabeth Bugge Berge





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.

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Strøm elbil	3 600
Felleskostnader	5 496 984
Internett	243 576
Parkering	6 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 750 160

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Ladestasjon	10 000
Nøkler	2 190
Utleie parkeringsplasser	34 000
SUM ANDRE INNETEKTER	46 190

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-25 168
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 168

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





NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-178 500
SUM STYREHONORAR	-178 500

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-9 676
SUM REVISJONSHONORAR	-9 676

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-203 341
Drift/vedlikehold VVS	-152 098
Drift/vedlikehold elektro	-31 381
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-238 370
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-37 061
Drift/vedlikehold brannsikring	-131 075
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-4 138
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-12 450
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-24 750
Egenandel forsikring	-30 000
Kostnader dugnader	-3 750
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-868 414

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-802 730
Renovasjonsgebyr	-568 994
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 371 724

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-201 656
SUM ENERGI / FYRING	-201 656

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-21 005
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 500
Diverse utstyr	-5 020
Vaktmestertjenester	-313 745
Vakthold	-130 400
Andre driftskostnader	-2 458
Trykksaker	-1 140
Andre kontorkostnader	-58
Porto	-1 030
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-4 268





Øreavrunding	3
Velferdskostnader	-7 950
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-502 771

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 874
Renter av sparekonto i OBOS-banken	8 824
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	991
Andre renteinntekter	3 301
SUM FINANSINNTEKTER	14 990

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter lån i OBOS-banken	-459 245
Pantegjeldsrenter lån i DNB	-35 008
SUM FINANSKOSTNADER	-494 253

NOTE 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt inntekt felleskostnader	5 890
Avsatt inntekt Akonto brennelsregnskap	706
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	6 596

NOTE 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,30 %. Løpetiden er 8 år.	
Opprinnelig 2024	-8 660 019
Nedbetalt tidligere	614 924
Nedbetalt i år	8 045 095
	0
Dnb Bank ASA	





Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,30 %. Løpetiden er 8 år.	
Opprinnelig 2025	-7 470 000
Forsinket rentebelastning	-51 140
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	0
	-7 521 140
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-7 521 140

NOTE 16

ENERGIAVREGNING

INNETEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 468 800
SUM INNETEKTER	-1 468 800

KOSTNADER

Fjernvarme	1 246 332
SUM KOSTNADER	1 246 332

SUM ENERGIAVREGNING	-222 468
----------------------------	-----------------

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

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

NOTE 17

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-35





Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 24.03.26

Selskapsnummer: 1262 Selskapsnavn: MORTENSRUD BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oeef@obos.no

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