OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 4018
SAMEIET MAURITZ HANSENS GATE 6 - 8

Velkommen til årsmøte i SAMEIET MAURITZ HANSENS GATE 6 - 8

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

Dato for årsmøtet:

16. juni 2026 kl. 18:00, Microsoft Teams, lenke for å delta på møte blir sendt ut på møtedagen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollfører og protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Informasjon fra styret
8. Sak fremmet av styret
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET MAURITZ HANSENS GATE 6 - 8

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

Haakon Dagestad er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollfører og protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Blant eierne velges to protokollvitner, fortrinnsvis fra både nr. 6 og 8.

Styrets innstilling

Som fører av protokollen foreslås Andreas Flataker. Protokollvitner velges i møtet.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025.pdf
2. 4018 Sameiet Mauritz Hansens Gate 6 - 8.pdf
3. Årsrapport for 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 45 000 kr

Sak 7

Informasjon fra styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret vil kort orientere årsmøtet om følgende to saker, med rom for spørsmål og innspill:
- Status besluttede vedlikeholdstiltak høst 2025 - se vedlegg
- Rutiner for rett bruk av bolig - se vedlegg

Styrets innstilling

Orientering og innspill i møtet tas til etterretning

Forslag til vedtak

Sak tas til etterretning

Vedlegg

4. Rett bruk av bolig.pdf

5. Status besluttede vedlikeholdstiltak høst 2025.pdf

Sak 8

Sak fremmet av styret

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Årsmøte 2025 ga styret i oppdrag å etablere en vedlikeholdsplan med bistand fra ekstern leverandør, og sak til behandling om finansiering av vedlikeholdstiltak ble samtidig besluttet utsatt til slik plan forelå. Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan fra Aktiva Takst AS av 29.9.25 er utarbeidet etter befaring, og etterfølgende prosess med et samlet styre.

I ekstraordinært årsmøte 21.10.25 ble vedlikeholdsplanen presentert, og det ble fattet vedtak om finansiering av strakstiltak basert på styrets prioritering.

Gjennom planen har sameiet fått en oversikt over fremtidige vedlikeholdsbehov frem til 2035, vist med prioritet, årstall og estimert kostnad. Dette som et grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak, samtidig som behov for finansiering blir synliggjort.

Parallelt med utførelse av strakstiltakene har videre prioriteringer og finansiering av vedlikehold vært tema gjennom vårens styremøter, som del av styrets forberedelse til årsmøte 2026. Det har fremkommet at styret er splittet i synet på hvorvidt vedlikeholdsplanen bør leses som førende for effektuering av øvrige tiltak, vist med middels prioritet, 2-5 år, innenfor planperioden på 10 år.

Basert på sameiets økonomiske situasjon legger flertallet i styret til grunn at økonomiske hensyn må være en sentral del av prioriteringene av vedlikeholdstiltak. Flertallet mener derfor det må arbeides for å styrke sameiets økonomi på en bærekraftig måte, og bygge opp en buffer. Flertallet oppfatter vedlikeholdsplanen som et viktig faglig grunnlag for styrets arbeid, men ikke som et dokument som i seg selv skal være styrende for når

og hvordan tiltak gjennomføres. Planen bør benyttes som et veiledende verktøy som støtter prioriteringer og beslutninger, i samspill med oppdatert kunnskap om tilstand, risiko og økonomi. På det nåværende tidspunkt vurderer flertallet det som lite hensiktsmessig å fastsette en samlet og detaljert gjennomføringsplan for alle tiltak. I stedet ønsker man å foreta løpende vurderinger og prioriteringer. Det legges samtidig til grunn at enkelte tiltak kan utsettes, også utover planperioden, dersom dette etter en samlet vurdering anses forsvarlig.

Styreleders deler synet om at økonomisituasjonen er krevende, men oppfatter at dokumentert vedlikeholdsbehov med anført årstall i planen utløser en aktivitetsplikt for styret til å gjennomføre nødvendig vedlikehold. Dette slik at bygningsmassen ikke forringes i verdi. En samlet plan for utførelse burde vært forberedt og fremlagt for årsmøtet, med noe rom for faseinndeling av tiltak for å spre kostnadene i 10-årsperioden.

Med bakgrunn i at styret ikke har lyktes å komme til enighet bringes sak om prioritering av vedlikeholdstiltak og finansiering inn for årsmøtet for endelig beslutning. Til støtte for beslutningen har flertallet og styreleder redegjort kort for egne syn, og to alternative forslag til vedtak er utformet.

Flertallets redegjørelse for forslag til vedtak (Forslag 1)

Vedlikeholdsplanen utarbeidet av Aktiva Takst er et verdifullt dokument som gir styret god oversikt over byggets tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov. Den bør imidlertid forstås som et faglig grunnlag for beslutninger, ikke som en bindende forpliktelse.

Dette støttes av planens egne forutsetninger. Rapporten selv understreker at kostnadsestimatene er grove anslag med en usikkerhetsfaktor på +/- 20 %, og at beløpene bygger på erfaringstall og tilgjengelig informasjon.

Styrets ansvar er å fatte forsvarlige vedtak på vegne av seksjonseierne, og det innebærer å vurdere hvert enkelt tiltak konkret når det nærmer seg. Aktuelle spørsmål ved hvert tiltak vil bl.a. være:

- Er tiltaket fortsatt nødvendig, eller har forholdene endret seg?
- Er estimatet fortsatt realistisk?
- Hva er konsekvensen av å utsette?
- Hvordan påvirker tiltaket sameiets økonomi?

En gjennomføring uten løpende vurderinger vil verken ivareta seksjonseiernes interesser eller sameiets økonomi på best mulig måte.

Styret bør bruke planen aktivt som et prioriteringsverktøy, men fatte separate vedtak for hvert enkelt tiltak basert på oppdaterte tilbud og en konkret vurdering av behovet på det aktuelle tidspunktet.

Styreleders redegjørelse for forslag til vedtak (Forslag 2)

Styret har et lovpålagt ansvar for å forvalte eiendommen forsvarlig og sørge for nødvendig vedlikehold. Styret treffer bestemmelser om vedlikehold og har ansvar for å iverksette tiltak, selv i de tilfeller det kan være snakk om større utgifter. Lovverket gir ikke fritak fra vedlikeholdsplikt selv om man mangler penger.

Ut fra en totalvurdering av de forhold som er registrert i tilstandsvurderingen er det i rapporten foretatt en prioritering av anbefalte tiltak. Alle tiltak er noe som må gjøres, prioriteringen knytter seg til tid. Hensynet til økonomien går ikke foran styrets plikt knyttet til vedlikehold.

Styreleders innstilling bygger på styrets ansvar for vedlikehold, hvor behov virker tilstrekkelig dokumentert i foreliggende tilstandsrapport med vedlikeholdsplan. Gitt aksept for denne forutsetningen bør sameiet kunne følge prioritet som vist i planen. Slik kan styret umiddelbart starte opp planlegging og detaljprosjektering

av vedlikeholdstiltak tidfestet til 2026/2027. Eventuell usikkerhet knyttet til tilstandsvurdering eller utbedringsbehov vil naturlig utredes som del av forberedelsesfasen.

Det bekymrer at forsinkelser og utsettelser av nødvendige vedlikeholdstiltak kan resultere i bygningsskader, avkorting i evt. forsikringsoppgjør og erstatningsansvar for styret. Fullverdigrunnlag for bygningsmassen er i overkant av 105 mill. Utsettelser vurderes å øke kostnader for utbedring, samtidig som verdi av eiendomsmassen for sameiet og den enkelte sameier forringes.

Generelt forventes planlegging og detaljprosjektering for de større tiltakene å ta noe tid, det samme gjelder for fasen med tilbudsinnhenting, søknader til offentlige myndigheter, og til slutt utvelgelse av leverandør/entreprenør. Dette innebærer med stor sannsynlighet at låneopptak eller kapitalinnskudd i sameiet tidligst kan realiseres ved årsskiftet 2026/2027.

Sameiet har med bakgrunn i låneopptak i 2025 en begrenset sum på sparekonto. Dette er midler avsatt til utførelse av strakstiltak, som fortsatt er under utførelse. Endelig status på beholdning utover driftsmidler foreligger ikke, og vi må legge til grunn at kostnader til vedlikehold i hovedsak vil måtte lånefinansieres. Begrensninger i låneopptak for sameiet som sådan er undersøkt isolert mot OBOS banken, som i utgangspunktet opererer med et låne-tak på inntil 3 x 1G pr. eierseksjon (31).

Styrets innstilling

Sak 8 fremmes til beslutning for årsmøtet, hvor det stemmes over to alternative forslag til vedtak

Forslag til vedtak 1

Vedlikeholdsplanen tas til orientering, og styret bes ivareta bygningsmassen og sameiets økonomi løpende.

Forslag til vedtak 2

Sameiets vedlikeholdsplan fra 2025 er som helhet førende for styrets prioriteringer av vedlikeholdstiltak i planperioden frem til 2035, eventuelt korrigert ved anbefalt revidering av planen i 2030. - Finansieringsbehov og finansieringsløsning for tiltak som i planen er tidfestet til 2026 og 2027 utredes og fremmes for beslutning i ekstraordinært årsmøte høsten 2026.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Kandidater til 3 styreverv foreslås. Nytt styre konstituerer seg selv, innen 7 dager fra årsmøtet.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Velges i årsmøtet

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Velges i årsmøtet

SAMEIET MAURITZ HANSENS GATE 6 - 8
ORG.NR. 985005672, KLIENTNR. 4018

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 103 328	1 024 260	1 110 328	1 483 668
Andre inntekter	3	6 578	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 109 906**	**1 024 260**	**1 110 328**	**1 483 668**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-4 230	-4 230	-4 000	-6 000
Styrehonorar	5	-30 000	-30 000	-30 000	-45 000
Revisjonshonorar	6	-13 566	-8 651	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-69 015	-70 023	-70 000	-55 000
Konsulenthonorar		-73 394	-8 848	-7 000	-7 000
Drift og vedlikehold	7	-494 952	-116 542	-97 000	-945 240
Forsikringer		-206 397	-171 803	-200 000	-244 004
Kommunale avgifter	8	-316 293	-288 195	-354 300	-355 769
Energi/fyring	9	-37 130	-26 966	-50 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-87 157	-100 347	-92 000	-94 760
Andre driftskostnader	10	-132 192	-167 289	-111 000	-150 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 464 326**	**-992 894**	**-1 025 300**	**-1 963 573**
DRIFTSRESULTAT		**-354 420**	**31 366**	**85 028**	**-479 905**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	18 060	15 361	13 000	20 000
Finanskostnader	12	-68 937	-62 112	-59 000	-143 448
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-50 877**	**-46 751**	**-46 000**	**-123 448**
ÅRSRESULTAT		**-405 297**	**-15 385**	**39 028**	**-603 353**
Overføringer:					
Udekket tap:		-405 297	-15 385		

SAMEIET MAURITZ HANSENS GATE 6 - 8
ORG.NR. 985005672, KLIENTNR. 4018

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 047	11 636
Forskuddsbetalte kostnader		46 057	34 534
Andre kortsiktige fordringer	13	8 006	0
Energiavregning	14	6 277	0
Driftskonto OBOS-banken		86 196	172 272
Innestående i andre banker		142	0
Sparekonto OBOS-banken		501 735	14 655
SUM OMLØPSMIDLER		**651 460**	**233 097**
SUM EIENDELER		**651 460**	**233 097**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-1 075 351	-670 054
SUM EGENKAPITAL		**-1 075 351**	**-670 054**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	1 596 572	809 473
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 596 572**	**809 473**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		79 444	38 062
Leverandørgjeld		45 065	54 454
Påløpte renter		5 730	329
Energiavregning		0	833
SUM KORTSIKTIG GJELD		**130 239**	**93 678**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**651 460**	**233 097**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.04.2026
Styret i Sameiet Mauritz Hansens Gate 6 - 8

Rita Slapø Nes Dide Saleh Haakon Dagestad

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
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

Dugnadsgebyr	18 600
Fellesutgifter	992 844
Bredbånd	91 884
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 103 328**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydning felleskostnader tidligere år	866
Refusjon Oslo Kommune 3.termin 2024	5 712
SUM ANDRE INNTEKTER	**6 578**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-4 230
SUM PERSONALKOSTNADER	**-4 230**

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	-30 000
SUM STYREHONORAR	**-30 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 566
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 566**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-210 405
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-21 431
Drift/vedlikehold heisanlegg	-228 668
Drift/vedlikehold brannsikring	-23 405
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-1 042
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-494 952**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-189 411
Feie- og tilsynsgebyr	-1 215
Renovasjonsgebyr	-125 667
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-316 293**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-37 130
SUM ENERGI / FYRING	**-37 130**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-8 988
Vaktmestertjenester	-60 699
Renhold ved firmaer	-52 785
Andre driftskostnader	-5 374
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Bank- og kortgebyr	-2 766
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-132 192**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	16 171
Renter av driftskonto i OBOS-banken	662
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 227
SUM FINANSINNTEKTER	**18 060**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-13 230
Pantegjeldsrenter	-55 205
Renter på leverandørgjeld	-502
SUM FINANSKOSTNADER	**-68 937**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	8 006
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**8 006**

NOTE 14
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-69 168
SUM INNTEKTER	**-69 168**

KOSTNADER

Strøm	75 445
SUM KOSTNADER	**75 445**

SUM ENERGIAVREGNING	**6 277**

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
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 låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Dnb Bank ASA
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,55 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2025	1 596 572	
Nedbetalt i år	0	
		-1 596 572
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 596 572**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i SAMEIET MAURITZ HANSENS GATE 6 - 8

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET MAURITZ HANSENS GATE 6 - 8.

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 rettvisende 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.

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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettvisende 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
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 8161W-7K3AB-1JE08-EAVP4-5830J-O3F2C

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

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

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-05-20 19:45:06 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 8161W-7K3AB-1JE08-EAVP4-5830J-O3F2C

Dette dokumentet er signert digitalt via **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 forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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 signatørenes 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.

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styreleder	Rita Slapø Nes	Øygardveien 7A, 1357 Bekkestua (MHG 6C)
Styremedlem	Dide Saleh	Mauritz Hansens gate 6C, 0350 Oslo
Styremedlem	Haakon Dagestad	Magnus Blikstads vei 17, 1362 Hosle (MHG 8)
Vara	Nina Cathrine Knudtzon	Mauritz Hansens gate 6D, 0350 Oslo

Generelle opplysninger om Sameiet Mauritz Hansens Gate 6 - 8

Sameiet Mauritz Hansens Gate 6 - 8 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund, organisasjonsnummer 985005672, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune.
Gårds- og bruksnummer: 214/199.

Sameiet består av 31 seksjoner (eierseksjoner). Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Mauritz Hansens Gate 6 - 8 har ingen ansatte.

I løpet av 2025 har 4 seksjoner blitt solgt og nye eiere er registrert inn.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Andreas Flataker. Revisor er BDO AS.

Vibbo

Vibbo er en digital møteplass for beboere i sameier og borettslag som forvaltes av OBOS. Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Der finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. Vibbo skal bidra til at informasjon om sameiet er samlet på ett sted, og er styrets primære kanal for kommunikasjon med eiere og beboere, via e-post, SMS og gjennom Vibbo appen. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige AS, med polisenummer 76414149. Selv om sameiets forsikring brukes kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseieres ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Styrets arbeid i 2025

Det har blitt avholdt 10 ordinære styremøter i 2025. Nytt styre ble valgt på årsmøte 25. juni 2025. Ekstraordinært årsmøte ble avholdt 21. oktober 2025, hvor vedlikeholdsplan, prioriteringer og finansieringsløsning for strakstiltak ble behandlet.

Perioden har i store trekk omhandlet:

- HMS krav og vedlikeholdsbehov - gjennomganger og befaringer ved styret
- Brannalarm - utvidelser og årskontroller
- Gjennomføring av dugnad
- Revisjoner, avvikling og nyetableringer av sameiets leverandøravtaler - heis, vaktmestertjenester, skadedyr, strøm, og oppdatert avtale om forretningsføring. Avtale om Norgespris på strøm for fellesmålere
- Innhentet tilstandsvurderinger av heis og betong - rapporter utarbeidet (fotnote?)
- Undersøkelser og iverksetting av akutte vedlikeholdstiltak
    - Heis - reparasjon etter driftsstans
    - Rehabilitering av 2 skorsteinspiper - fyringsforbud opphevet
- Kompetanseheving styret - i regi av OBOS
- Etablert vedlikeholdsplan basert på tilstandsvurdering
- Dialog med sameiere og beboere - tema forsikring, heis, ventilasjon, boder, lys, låser, varmekabler, piper, husordensregler etc.
- Dialog og oppfølging - ny vaktmester
- Dialog - forretningsfører OBOS
- Inngått ny låneavtale for sameiet - lån til vedlikehold og tidligere lån samlet
- Budsjettoppfølging, fakturakontroll og reklamasjoner

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Årsregnskapet for 2025 viser et underskudd på kr 405 297. Underskuddet skyldes i hovedsak økte kostnader til drift og vedlikehold, herunder nødvendige tiltak relatert til bygningsmessige forhold og tekniske installasjoner.

Sameiet har i løpet av året gjennomført og igangsatt arbeid med å kartlegge vedlikeholdsbehov, og har i den forbindelse hatt behov for ekstern bistand. Omtalt under Styrets arbeid i 2025.

For å finansiere nødvendige strakstiltak for vedlikehold ble det i ekstraordinært årsmøte besluttet å ta opp nytt lån. Dette har medført økning i gjeld og finanskostnader. Styret har samtidig hatt fokus på kostnadsoppfølging, noe som har bidratt til enkelte refusjoner og besparelser.

Styret vurderer at kostnadsnivået i 2025 i stor grad reflekterer en periode med økt vedlikeholdsaktivitet, og ikke den løpende driften av sameiet.

Kommentarer til budsjett 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2026. Saker som ligger til behandling i årsmøtet, og som kan påvirke sameiets økonomi, er foreløpig ikke hensyntatt i budsjettet.

Budsjettet for 2026 reflekterer et økt kostnadsnivå sammenlignet med tidligere år, særlig knyttet til planlagte vedlikeholdstiltak og økte finanskostnader som følge av låneopptak. Med bakgrunn i kartlagt vedlikeholdsbehov forventes denne utviklingen å ville prege også kommende budsjettperioder.

Økte felleskostnader er for å sikre forsvarlig drift, dekning av løpende kostnader og håndtering av fremtidige vedlikeholdsbehov innenfor perioden. Avsetninger til vedlikeholdsfond gjennom økte felleskostnader vil ikke alene gi tilstrekkelig finansiering av øvrige større tiltak i vedlikeholdsplanen frem til 2035. Dette gapet antas i hovedsak å måtte finansieres gjennom nye låneopptak, kapitalinnskudd eller en kombinasjon av dette.

Det kan forventes at styret i det videre arbeidet med prioritering av tiltak opplistet i vedlikeholdsplanen vil tilstrebe en best mulig balanse mellom kostnadsnivå og langsiktig verdibevaring av eiendommen.

Det bemerkes at forsikringskostnadene igjen er betydelig oppjustert. Premieendring følger av indeksjustering, men også individuell prisjustering for sameiet basert på skadehistorikk. Styret har hatt en ambisjon om å fremforhandle bedre forsikringsavtaler, men dette har vist seg å være en tidkrevende prosess.

Sameiet Mauritz Hansens gate 6-8 har ett lån, i DNB. Dette dekker tidligere lån i Handelsbanken og ny låneavtale fra 2025. Lånet er et annuitetslån med 20 års løpetid og kvartalsvis forfall. Nominell rente er p.t. 6,55%.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

RETT BRUK AV BOLIG

Vedlikeholdsregler for beboere

Mauritz Hansens gate 6-8, Oslo

1. Formål og virkeområde

Dette skrivet gir retningslinjer for forsvarlig bruk og vedlikehold av boligene i Sameiet Mauritz Hansens gate 6–8. Formålet er å forebygge skader, ivareta tekniske anlegg, ivareta helse, miljø og sikkerhet, samt bidra til et trygt og godt bomiljø for alle beboere.

Retningslinjene supplerer vedtekter og husordensregler, som alltid går foran ved motstrid.

Alle eiere og beboere plikter å bruke boligen aktsomt og følge disse retningslinjene.

2. Bygningsmassen i sameiet

Sameiet består av to bygg med ulik alder og konstruksjon, noe som medfører ulike tekniske forutsetninger:

- Mauritz Hansens gate 6 – bygård oppført i 1892, med teglvegger, trebjelkelag, eldre konstruksjoner. Bygården er oppført i 3 etasjer, samt kjeller og loft. Det ble i 2007 godkjent etablering av to leiligheter med balkonger på loft, og bygget består nå av 14 eierseksjoner.
- Mauritz Hansens gate 8 – boligbygg oppført i 2006, med betongkonstruksjoner, flate tak, og med terrasser og balkonger. Bygget er oppført i 6 etasjer uten kjeller, og består av 17 eierseksjoner.

Dette innebærer at korrekt bruk og vedlikehold av bolig kan variere noe mellom byggene.

3. Våtrom, vanninstallasjoner og sluk

For å forebygge vannskader skal:

- Sluk rengjøres regelmessig
- Fuger, membraner og tetninger kontrolleres og vedlikeholdes
- Synlig vann og fukt tørkes opp.

Den enkelte eier har ansvar for eget våtrom, herunder sluk og tilknyttede installasjoner, og plikter å utføre nødvendig vedlikehold for å forebygge lekkasjer og fuktskader.

4. Kjøkken

- Vanninstallasjoner skal være tette og i forsvarlig stand
- Maskiner skal installeres og vedlikeholdes forskriftsmessig

For å redusere risiko for vekst av legionellabakterier i tappevannssystemene anbefales følgende:

- Alle tappesteder bør brukes jevnlig
- Lite brukte tappesteder bør spyles regelmessig
- Etter lengre fravær bør tappevann gjennomspyles grundig før normal bruk

5. Ventilasjon og inneklima

Boligens ventilasjon skal brukes i henhold til forutsetningene, og må ikke endres uten godkjenning.

Avtrekksventiler på kjøkken og bad må holdes åpne, og tilluft via ventiler eller spalter i vindu eller vegg må være sikret for å oppnå tilstrekkelig luftutskiftning.

I **Mauritz Hansens gate 8** har boligene balansert ventilasjon med eget aggregat i hver leilighet. Anlegget skal være i kontinuerlig drift, og fettfilter samt ventilasjonsventiler skal rengjøres jevnlig, normalt 2–4 ganger per år.

Uautoriserte ettermontasjer eller tekniske endringer på ventilasjonsanlegget er ikke tillatt dersom dette kan påvirke inneklima, brannsikkerhet, ventilasjonsfunksjon eller naboenes boliger.

6. Stoppekran og beredskap

Alle beboere skal kjenne til plasseringen av boligens innvendige stoppekran. Det anbefales at stoppekranen:

- funksjonstestes jevnlig
- holdes tilgjengelig og ikke bygges inn eller tildekkes

Ved vannlekkasje skal stoppekranen stenges umiddelbart og styret varsles.

7. Brannsikkerhet og egenkontroll

Den enkelte beboer har ansvar for grunnleggende brannsikkerhet i egen bolig ved å:

- Teste egenmonterte røykvarslere minst én gang per år.
- Gi nødvendig tilgang for årlig test av alarmanlegg og branndetektorer i sameiet
- påse at branndører lukkes.
- sørge for at brannslukningsutstyr er tilgjengelig og i fungerende stand.
- Ved feilvarsel om brann utløst i din leilighet, sjekk at alarmsentral i port tilbakestilles, eller varsle styret umiddelbart.
- holde rømningsveier helt frie for gjenstander.
- port og dører til fellesoppganger skal til enhver tid være låst, og den enkelte er ansvarlig for inn- og utlåsing av besøkende.
- Følg sjekkliste for årlig egenkontroll av det elektriske anlegget i boligen.
- Elektriske arbeider skal alltid utføres av autorisert elektroinstallatør
- Det er ikke tillatt å oppbevare eller sette fra seg mat i kjellerbodene, da dette kan tiltrekke skadedyr som rotter.

8. Fellesarealer

Fellesarealer omfatter blant annet trappeoppganger, korridorer, kjeller, loft, sykkelparkering, søppelrom og utearealer.

- Fellesarealer skal holdes ryddige. Lagring i trapperom og rømningsveier er ikke tillatt
- Meld fra til styret om du oppdager feil med lamper eller ovner i fellesområder.
- Avfall skal håndteres og sorteres korrekt.
- Avfall som ikke skal i søppelbeholderne, må den enkelte levere til gjenvinningsstasjon

- Dører og porter skal holdes lukket og låst. Beboere har ansvar for å hindre adgang for uvedkommende.
- Mekanisk blokkering av port eller dører med elektronisk låsemekanisme må unngås, da dette kan medføre skade på lås og dør. Benytt App, brikke eller nøkkel under flytting eller ved besøk av håndverker

9. Forebyggende vedlikehold og inneklima

Som ledd i forebyggende vedlikehold skal beboer:

- holde ventiler og dreneringsåpninger i vinduer og fasader åpne og i funksjon
- sikre tilstrekkelig oppvarming og ventilasjon, særlig i kalde eller lite brukte rom
- unngå at vinduer i oppganger står åpne og eksponeres for nedbør

Videre skal beboer:

- utføre enkelt vedlikehold av dører, herunder smøring av hengsler og beslag
- sørge for at innvendige dører og balkongdører fungerer tilfredsstillende
- Feil, skader, lekkasjer eller tegn til fukt skal meldes til styret uten ugrunnet opphold. Tidlig varsling bidrar til å begrense skadeomfang og kostnader.

10. Dyrehold

Dyrehold skal ikke medføre ulempe for andre beboere eller skade på eiendommen.
Eier er ansvarlig for tilsyn og nødvendig renhold.

11. Endringer og tekniske inngrep

Endringer som kan påvirke byggets konstruksjon, tekniske anlegg eller sikkerhet skal:

- utføres fagmessig
- være i samsvar med gjeldende regelverk
- forhåndsgodkjennes av styret der relevant

Ved tiltak som kan ha betydning for sameiet, skal styret kontaktes i forkant.

Bygningen i Mauritz Hansens gate 6D er registrert på Byantikvarens Gul liste som kulturminne, og særskilte krav gjelder for endringer.

12. Forholdet til vedtekter og husordensregler

Bruk av boligen skal til enhver tid være i samsvar med sameiets vedtekter og husordensregler. Manglende etterlevelse av plikter knyttet til vedlikehold, sikkerhet eller forsvarlig bruk kan anses som mislighold og kan medføre ansvar for utbedringskostnader eller andre reaksjoner i henhold til gjeldende regelverk.

13. Avslutning

Rett bruk av bolig er avgjørende for å bevare byggenes verdi, redusere risiko for skader og sikre et trygt og trivelig bomiljø. Styret oppfordrer alle beboere og eiere til å sette seg godt inn i sitt ansvar og bidra aktivt til forebyggende vedlikehold.

Ved spørsmål eller behov for avklaringer bes styret kontaktes.

Vedtatt av styret:

Sted og dato: Oslo, 03.06.2026

Versjon: 1.0 | Revisjon planlegges: 2027

Status vedlikeholdstiltak pr. mai 2026

Oversikten viser gjennomførte og pågående tiltak basert på vedlikeholdsplanen. Kostnader er faktiske utgifter så langt, mens budsjett er basert på estimater fra vedlikeholdsplanen. Det tas forbehold om endringer.

Tiltak	Status	Kostnader	Budsjett
Utbedre fasade, lekkasje og kjeller MHG 6C	Pågår	188 000	192 000
Innvendige branndører- internkontroll	Pågår	-	4 560
Internkontroll	Pågår	-	8 160
Drenering og overvann MHG 6 - ventilasjon mv	Ferdig	80 000	222 000
Termostat varmekabler - kontroll av funksjon	Ferdig	1 712	2 160
Byggegrop Radon	Ferdig	-	1 440
Rengjøring overvannssluk	Ferdig	6 100	22 320
Branndetektorer	Ferdig	46 730	48 000
Undersøkelser betong balkonger MHG 8	Ferdig	23 494	57 600
Pipe og ildsteder - rehabilitere 2 skorsteinspiper	Ferdig	210 300	264 000
Sum		556 336	822 240

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 16.06.26
Selskapsnummer: 4018 **Selskapsnavn:** SAMEIET MAURITZ HANSENS GATE 6 - 8

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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET MAURITZ HANSENS GATE 6 - 8

Organisasjonsnummer: 985005672
Møtet ble avholdt 16. juni kl. 18:00, Microsoft Teams, lenke for å delta på møte blir sendt ut på møtedagen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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:**
> Haakon Dagestad er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollfører og protokollvitner

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Blant eierne velges to protokollvitner, fortrinnsvis fra både nr. 6 og 8.

Styrets innstilling
Som fører av protokollen foreslås Andreas Flataker. Protokollvitner velges i møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Tore Oshaug Tokle og Martin Steingrim Haugsrud er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling
Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 45 000

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 45 000 kr
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Informasjon fra styret

Styret vil kort orientere årsmøtet om følgende to saker, med rom for spørsmål og innspill:
- Status besluttede vedlikeholdstiltak høst 2025 - se vedlegg
- Rutiner for rett bruk av bolig - se vedlegg

Styrets innstilling
Orientering og innspill i møtet tas til etterretning

> **Forslag til vedtak:**
> Sak tas til etterretning
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Sak fremmet av styret

Årsmøte 2025 ga styret i oppdrag å etablere en vedlikeholdsplan med bistand fra ekstern leverandør, og sak til behandling om finansiering av vedlikeholdstiltak ble samtidig besluttet utsatt til slik plan forelå. Tilstandsvurdering med vedlikeholdsplan fra Aktiva Takst AS av 29.9.25 er utarbeidet etter befaring, og etterfølgende prosess med et samlet styre.

I ekstraordinært årsmøte 21.10.25 ble vedlikeholdsplanen presentert, og det ble fattet vedtak om finansiering av strakstiltak basert på styrets prioritering.

Gjennom planen har sameiet fått en oversikt over fremtidige vedlikeholdsbehov frem til 2035, vist med prioritet, årstall og estimert kostnad. Dette som et grunnlag for videre detaljert planlegging og gjennomføring av spesifikke tiltak, samtidig som behov for finansiering blir synliggjort.

Parallelt med utførelse av strakstiltakene har videre prioriteringer og finansiering av vedlikehold vært tema gjennom vårens styremøter, som del av styrets forberedelse til årsmøte 2026. Det har fremkommet at styret

er splittet i synet på hvorvidt vedlikeholdsplanen bør leses som førende for effektuering av øvrige tiltak, vist med middels prioritet, 2-5 år, innenfor planperioden på 10 år.

Basert på sameiets økonomiske situasjon legger flertallet i styret til grunn at økonomiske hensyn må være en sentral del av prioriteringene av vedlikeholdstiltak. Flertallet mener derfor det må arbeides for å styrke sameiets økonomi på en bærekraftig måte, og bygge opp en buffer. Flertallet oppfatter vedlikeholdsplanen som et viktig faglig grunnlag for styrets arbeid, men ikke som et dokument som i seg selv skal være styrende for når og hvordan tiltak gjennomføres. Planen bør benyttes som et veiledende verktøy som støtter prioriteringer og beslutninger, i samspill med oppdatert kunnskap om tilstand, risiko og økonomi. På det nåværende tidspunkt vurderer flertallet det som lite hensiktsmessig å fastsette en samlet og detaljert gjennomføringsplan for alle tiltak. I stedet ønsker man å foreta løpende vurderinger og prioriteringer. Det legges samtidig til grunn at enkelte tiltak kan utsettes, også utover planperioden, dersom dette etter en samlet vurdering anses forsvarlig.

Styreleders deler synet om at økonomisituasjonen er krevende, men oppfatter at dokumentert vedlikeholdsbehov med anført årstall i planen utløser en aktivitetsplikt for styret til å gjennomføre nødvendig vedlikehold. Dette slik at bygningsmassen ikke forringes i verdi. En samlet plan for utførelse burde vært forberedt og fremlagt for årsmøtet, med noe rom for faseinndeling av tiltak for å spre kostnadene i 10-årsperioden.

Med bakgrunn i at styret ikke har lyktes å komme til enighet bringes sak om prioritering av vedlikeholdstiltak og finansiering inn for årsmøtet for endelig beslutning. Til støtte for beslutningen har flertallet og styreleder redegjort kort for egne syn, og to alternative forslag til vedtak er utformet.

Flertallets redegjørelse for forslag til vedtak (Forslag 1)

Vedlikeholdsplanen utarbeidet av Aktiva Takst er et verdifullt dokument som gir styret god oversikt over byggets tilstand og fremtidige vedlikeholdsbehov. Den bør imidlertid forstås som et faglig grunnlag for beslutninger, ikke som en bindende forpliktelse.

Dette støttes av planens egne forutsetninger. Rapporten selv understreker at kostnadsestimatene er grove anslag med en usikkerhetsfaktor på +/- 20 %, og at beløpene bygger på erfaringstall og tilgjengelig informasjon.

Styrets ansvar er å fatte forsvarlige vedtak på vegne av seksjonseierne, og det innebærer å vurdere hvert enkelt tiltak konkret når det nærmer seg. Aktuelle spørsmål ved hvert tiltak vil bl.a. være:

- Er tiltaket fortsatt nødvendig, eller har forholdene endret seg?
- Er estimatet fortsatt realistisk?
- Hva er konsekvensen av å utsette?
- Hvordan påvirker tiltaket sameiets økonomi?

En gjennomføring uten løpende vurderinger vil verken ivareta seksjonseiernes interesser eller sameiets økonomi på best mulig måte.

Styret bør bruke planen aktivt som et prioriteringsverktøy, men fatte separate vedtak for hvert enkelt tiltak basert på oppdaterte tilbud og en konkret vurdering av behovet på det aktuelle tidspunktet.

Styreleders redegjørelse for forslag til vedtak (Forslag 2)

Styret har et lovpålagt ansvar for å forvalte eiendommen forsvarlig og sørge for nødvendig vedlikehold. Styret treffer bestemmelser om vedlikehold og har ansvar for å iverksette tiltak, selv i de tilfeller det kan være snakk om større utgifter. Lovverket gir ikke fritak fra vedlikeholdsplikt selv om man mangler penger.

Ut fra en totalvurdering av de forhold som er registrert i tilstandsvurderingen er det i rapporten foretatt en

prioritering av anbefalte tiltak. Alle tiltak er noe som må gjøres, prioriteringen knytter seg til tid. Hensynet til økonomien går ikke foran styrets plikt knyttet til vedlikehold.

Styreleders innstilling bygger på styrets ansvar for vedlikehold, hvor behov virker tilstrekkelig dokumentert i foreliggende tilstandsrapport med vedlikeholdsplan. Gitt aksept for denne forutsetningen bør sameiet kunne følge prioritet som vist i planen. Slik kan styret umiddelbart starte opp planlegging og detaljprosjektering av vedlikeholdstiltak tidfestet til 2026/2027. Eventuell usikkerhet knyttet til tilstandsvurdering eller utbedringsbehov vil naturlig utredes som del av forberedelsesfasen.

Det bekymrer at forsinkelser og utsettelser av nødvendige vedlikeholdstiltak kan resultere i bygningsskader, avkorting i evt. forsikringsoppgjør og erstatningsansvar for styret. Fullverdigrunnlag for bygningsmassen er i overkant av 105 mill. Utsettelser vurderes å øke kostnader for utbedring, samtidig som verdi av eiendomsmassen for sameiet og den enkelte sameier forringes.

Generelt forventes planlegging og detaljprosjektering for de større tiltakene å ta noe tid, det samme gjelder for fasen med tilbudsinnhenting, søknader til offentlige myndigheter, og til slutt utvelgelse av leverandør/entreprenør. Dette innebærer med stor sannsynlighet at låneopptak eller kapitalinnskudd i sameiet tidligst kan realiseres ved årsskiftet 2026/2027.

Sameiet har med bakgrunn i låneopptak i 2025 en begrenset sum på sparekonto. Dette er midler avsatt til utførelse av strakstiltak, som fortsatt er under utførelse. Endelig status på beholdning utover driftsmidler foreligger ikke, og vi må legge til grunn at kostnader til vedlikehold i hovedsak vil måtte lånefinansieres. Begrensninger i låneopptak for sameiet som sådan er undersøkt isolert mot OBOS banken, som i utgangspunktet opererer med et låne-tak på inntil 3 x 1G pr. eierseksjon (31).

Styrets innstilling
Sak 8 fremmes til beslutning for årsmøtet, hvor det stemmes over to alternative forslag til vedtak

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Vedlikeholdsplanen tas til orientering, og styret bes ivareta bygningsmassen og sameiets økonomi løpende.

✓ **Vedtatt. 14 stemmer for forslag 1. 2 stemmer for forslag 2.**

Forslag til vedtak 2:
Sameiets vedlikeholdsplan fra 2025 er som helhet førende for styrets prioriteringer av vedlikeholdstiltak i planperioden frem til 2035, eventuelt korrigert ved anbefalt revidering av planen i 2030. - Finansieringsbehov og finansieringsløsning for tiltak som i planen er tidfestet til 2026 og 2027 utredes og fremmes for beslutning i ekstraordinært årsmøte høsten 2026.

✗ **Ikke vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Kandidater til 3 styreverv foreslås. Nytt styre konstituerer seg selv, innen 7 dager fra årsmøtet.

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Haakon Dagestad

Følgende stilte til valg:
Haakon Dagestad

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Martin Steingrim Haugsrud
Tore Oshaug Tokle

Følgende stilte til valg:
Martin Steingrim Haugsrud
Tore Oshaug Tokle

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Dide Saleh

Følgende stilte til valg:
Dide Saleh