



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2959

MILLSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i MILLSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

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:

29. april 2026 kl. 18:30, Norsk Vinfagskole, Schæffers gate 6B.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av vedtekter - eierskap til boder
8. Endring i garasjesameiets vedtekter
9. Endring i ordensreglene - røyking på felles takterrasser
10. Endring i ordensreglene - brudd på ordensregler
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i MILLSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

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.

Styrets innstilling

Styre innstiller styreleder Are Langaard Jensen som møteleder.

Forslag til vedtak

Are Langaard Jensen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møteleder ber om at en eier melder seg til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret innstiller en frivillig fra salen som protokollvitne.

Forslag til vedtak

Håvard Kvernaas Bakken 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%)

Styret presenterer hovedtrekk ved årsrapporten og årsregnskapet for 2025. Styret ber om at årsmøte:

1. Godkjenner årsrapport og årsregnskap.
2. Styret foreslår at årets resultat føres mot sameiets egenkapital.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at årsmøte godkjenner årsrapport og årsregnskap. Styret innstiller på at årets resultat føres mot egenkapitalen ved at denne reduseres tilsvarende underskuddet.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 2959 Millskvartalet ESS Revisjonsberetning sameie 2025.pdf
2. Årsregnskap 2025 Millskvartalet Es.pdf
3. Årsrapport 2025 Millskvartalet Es.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400.000,- Dette baserer seg på anbefaling fra Obos i 2023 for et sameie av vår størrelse. Honoraret ble ikke justert i 2024-2025, men er foreslått justert for prisstigning de siste to årene samt kompensert for høy aktivitet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 400.000,-

Sak 7

Endring av vedtekter - eierskap til boder

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I fellesområdet i Schæffersgate 8/U1 er det et antall boder som ikke tilhører en boligseksjon, eller har blitt solgt til seksjonseiere etter at vi flyttet inn.

Styret er kjent med at bodene er lagt ut for åpent salg på finn.no. Hvis de blir solgt til personer som ikke eier en seksjon i sameiet, vil dette medføre at personer som ikke hører til i sameiet får tilgang til fellesområder i hus 3. Det *kan* også medføre at virksomheter som driver korttidsutleie av lager kjøper disse, med de følgende dette kan få for slitasje, persontrafikk mv.

Styrets innstilling

Sameiets vedtekter regulerer ikke eierskap til boder i sameiet. Styret ønsker derfor årsmøtets tilslutning til at det legges inn et nytt punkt under punkt 2 - Rettslig disposisjonsrett:

(6) Boder kan kun eies av eiere av bolig- eller næringseksjoner i sameiet.

Forslag til vedtak

I vedtektene pkt. 2 legges det til et nytt punkt: (6) Boder kan kun eies av eiere av bolig- eller næringseksjoner i sameiet.

Sak 8

Endring i garasjesameiets vedtekter

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I Vedtekter/sameieavtale for Millskvartalet garasjesameie § 7 - *Nærmere om disposisjonsrett over p-plassene*, er det ikke gitt bestemmelser om hvor mange garasjeplasser en seksjonseier kan eie. Det er heller ikke gitt begrensninger i hvordan disse kan brukes.

Styret er kjent med at noen ønsker å kjøpe opp og leie ut sine garasjeplasser til tredjepart, f.eks. firma som driver korttidsutleie av parkeringsplasser. Dette vil øke persontrafikk og slitasje på fellesområder og anlegg. Det vil også medføre økt administrasjon/tilgangstyring til dører og garasjeporten. Økt persontrafikk kan føre til økt sannsynlighet for ordensforstyrrelser, innbrudd eller tyveri.

Styrets innstilling

Styret innstiller på to endringer i vedtektene for garasjesameie ved å innføre begrensninger i bruk av garasjeplassene. Styrets begrunnelse er at det ikke er ønskelig med kommersiell drift i sameiets garasjeanlegg og fellesområder. Som nevnt kan dette føre til redusert sikkerhet, økt slitasje og økt administrasjonskostnader. Styret innstiller på følgende endring i §7 (endringene er markert i kursiv):

§ 7.1 salg og annet eierskifte

Eierandel i *garasjesameiet* kan fritt selges eller overføres til andre. *Det er ikke anledning til å eie mer enn to (2) parkeringsplasser pr. seksjon. Ingen fysisk person eller juridisk enhet/person som ikke eier en seksjon i sameiet, kan direkte eller indirekte eie mer enn en (1) parkeringsplass.*

§ 7.2 Utleie av p-plass

Parkeringsplassene kan fritt leies eller lånes ut til andre *i egen regi. Det er ikke tillatt å sette dette bort til kommersiell tredjepart for utleie.*

Forslag til vedtak 1

Det gjøres følgende endring i vedtektene for Millskvartalet garasjesameie § 7.1: Eierandel i garasjesameiet kan fritt selges eller overføres til andre. Det er ikke anledning til å eie mer enn to (2) parkeringsplasser pr. seksjon. Ingen fysisk person eller juridisk enhet/person som ikke eier en seksjon i sameiet, kan direkte eller indirekte eie mer enn en (1) parkeringsplass.

Forslag til vedtak 2

Det gjøres følgende endring i vedtektene for Millskvartalet garasjesameie § 7.2: Parkeringsplassene kan fritt leies eller lånes ut til andre i egen regi. Det er ikke tillatt å sette dette bort til kommersiell tredjepart for utleie.

Sak 9

Endring i ordensreglene - røyking på felles takterrasser

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I *Ordensreglement Millskvartalet Eierseksjonssameie, pkt 3 - Takterrassene* står følgende:

w) Røyking er tillatt, men skal ikke være til sjenanse for andre som bruker terrassen.

De siste årene har røyking på felles takterrasser vært til sjenanse for andre beboere, spesielt de som bor nærmest. Særlig sjenerende er det at man kaster tente sneiper over rekkverket som forsøpler eller skader møbler på naboenes balkonger og terrasser.

Det har også vært flere branntilløp. Sommeren 2025 brant det på taket på Schæffers gate 8 og sigarettensneiper i blomsterkassen var den sannsynlige årsaken. Bare flaks og snarrådige beboere hindrer større materielle skader.

Styrets innstilling

Styrets begrunnelse for å fremme endringen er erfaring med branntilløp, samt at tente sneiper er kastet over rekkverket og vært til sjenanse og skade for andre beboer. Styret ønsker årsmøtets tilslutning til at punkt 3(w) endres til:

w) Røyking er ikke tillatt på felles takterrasser.

Forslag til vedtak

Ordensreglene punkt 3 (w) endres til: (w) Røyking er ikke tillatt på takterrassene.

Sak 10

Endring i ordensreglene - brudd på ordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

De siste årene har det vært gjentakende brudd på ordensreglene i form av bråk fra takterrassene utover det tidspunktet som er gitt i ordensreglene. Dette har særlig vært et problem om sommeren og spesielt fra leieboere. Det påhviler utleiere et særlig ansvar å informere sine leieboere om reglene og konsekvensene av å bryte disse.

Det har kommet klager til styret, men styret har ikke hatt hjemmel i vedtektene for å håndheve disse klagene utover å appellere til at ordensreglene skal følges. Derfor innstiller styret på en endring i ordensreglene, som gjør at brudd på ordensreglene får konsekvenser.

Styrets innstilling

For å kunne håndheve ordensreglene trenger styret endringer i ordensreglene og en beskrivelse av hvordan klagesaker skal håndteres. Dette for å sikre at det er en gjensidig forståelse mellom styret og beboere for hvordan saksgangen skal være og for å sikre lik saksbehandling. tillegg ønsker styret at kostnader til vekterutrykning i forbindelse med ordensforstyrrelser skal kunne belastet seksjonseier og ikke felleskostnadene.

Styret ønsker årsmøtets tilslutning til to nye punkt under pkt. 3 - Takterrasser:

z) Ved brudd på ordensreglene for bruk av felles takterrassene kan aktuell seksjon bli utestengt fra bruk av disse i tre uker (21 dager). Ved gjentatte eller alvorlige brudd kan seksjonen bli utestengt for bruk av felles takterrasser i seks uker (42 dager).

æ) Ved brudd på ordensreglene som medfører vekterutrykning kan kostnadene for dette belastes den enkelte seksjonseier.

Forslag til vedtak 1

Det legges til et nytt punkt i ordensregler for Millskvartalet Es pkt. 3 - Takterrasser: z) Ved brudd på ordensreglene for bruk av felles takterrassene kan aktuell seksjon bli utestengt fra bruk av disse i tre uker (21 dager). Ved gjentatte eller alvorlige brudd kan seksjonen bli utestengt for bruk av felles takterrasser i seks uker (42 dager).

Forslag til vedtak 2

Det legges til et nytt punkt i ordensregler for Millskvartalet Es pkt. 3 - Takterrasser: æ) Ved brudd på ordensreglene som medfører vekterutrykning kan kostnadene for dette belastes den enkelte seksjonseier.

Forslag til vedtak 3

Regler for utestengelse for brudd på ordensregler for takterrasser er vedtatt.

Vedlegg

4. Regler for utestengelse for brudd på ordensregler for takterrassen.pdf

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

I år skal det velges 2 styremedlemmer for to år, og 1 varamedlem for et års varighet. Fra dagens styre tar Jonathan ikke gjenvalg, mens styremedlem Thomas og varamedlem Maria ble valgt for et år i fjor, og må velges på nytt dersom de skal fortsette.

I år har mange gode kandidater meldt sitt kandidatur til valg.

Innstilling

Styret innstiller Thomas de Mora til valg som styremedlem i to år. Thomas har tidligere styreefaring, og har gjort en meget verdifull innsats for sameiet det siste året. Thomas ble valgt for et år i fjor, og vil utgjøre en viktig kontinuitet ettersom flere i dagens styre har et år igjen av sin periode.

Styret ønsker ikke å innstille noen av de andre styre-/varamedlemmene som stiller til valg, og overlater til årsmøte å velge.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anders Løvaas Eriksen

Anders sier litt om seg selv:

Jeg er 48 år. Pappa til to jenter på 19 og 22. Eier og driver egen elektro bedrift, stiftet i 1998 med ca 90 ansatte. Så jeg har drevet i byggebransjen i snart 30 år.

- Are Almaas
- Eva Borhaug

Eva sier litt om seg selv:

Jeg heter Eva, er snart 60 år, og flytta inn i Mills når det var nytt . Bor i bygg 1 med min datter på 18. Er utdannet jurist, tidligere arbeidsretts advokat, og nå HR sjef i Norsk Luftambulansse de siste 12 årene. Jeg har sittet i flere styrer tidligere, men det begynner å bli noen år siden. Har bodd på løkka siste 30 år i forskjellige borettslag/ sameier.

- Sindre Sandberg Gjærum

Sindre sier litt om seg selv:

Jeg stiller til valg som styremedlem fordi jeg ønsker å bidra til et godt bomiljø og til å videreføre en velfungerende drift i sameiet Millskvartalet.

Styret som har sittet til nå fortjener all honnør for innsatsen de har lagt ned for oss beboere, i alt fra barnehagesaken og økt sikkerhet til reklamasjonssaker, blant annet mot AF. Jeg ønsker å være med på å videreføre dette gode arbeidet.

Ettersom sameiet består av beboere i ulike livssituasjoner, mener jeg det er en styrke at styret representerer et mangfold. Som familiefar med yngre barn håper jeg å kunne bidra med et relevant og nyttig perspektiv i styrearbeidet.

Siden vi flyttet inn våren 2021 har jeg vært aktivt engasjert i sameiet, blant annet gjennom Millsfestivalen,

julekonsert på taket, og andre arrangementer i sameiets regi, samt i planlegging og gjennomføring av dugnader i hagekomiteen.

Jeg har også erfaring fra styrearbeid gjennom Grüner Turn, hvor jeg har fått innsikt i samarbeid, ansvar og hvordan et styre fungerer i praksis.

For meg føles det både meningsfullt og naturlig å engasjere meg videre, og jeg ønsker å bidra til at vi fortsetter å ha et trygt, trivelig og velfungerende bomiljø i Millskvartalet.

- **Thomas De Mora**

Thomas sier litt om seg selv:

Jeg stiller til gjenvalg som styremedlem i sameiet etter ett års innsats. Ved siden av dette årets erfaring har jeg totalt ca 10 års erfaring som styreleder og medlem i sameierselskaper der jeg har bodd tidligere. Har i flere omganger vært prosjektleder for oppussing av fasader og oppganger i disse gårdene, og har derved både erfaring og gjennomføringsevne i slike prosesser.

Som styremedlem er jeg spesielt opptatt av sunn økonomisk drift og at vi har gode prosesser for budsjettering og kontroll på kostnadssiden. Jeg er vant til å ta tak uforutsette hendelser og bidrar gjerne fortsatt i styret.

Jobbmessig går jeg inn i en litt roligere fase slik at jeg har tid til å følge opp vervet på en god måte, og kan være tilgjengelig på dagtid i tilfeller der det er nødvendig.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Maria Kristine Bøe Tandberg**
-



Til årsmøtet i Millskvartalet Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Millskvartalet Eierseksjonssameie 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 konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 for MKE, 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>.

Oslo, 6. mars 2026

Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

MILLSKVARTALET ES
ORG.NR. 926540122, KLIENTNR. 2959

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 064 443	7 075 408	7 082 000	7 563 284
Ladeinntekter elbil		81 030	0	0	0
Andre inntekter	3	37 355	89 681	74 000	111 250
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 182 828	7 165 089	7 156 000	7 674 534
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-52 875	-52 875	-56 400	-60 000
Styrehonorar	5	-375 000	-374 999	-375 000	-400 000
Avskrivninger	12	-42 666	-42 666	0	0
Revisjonshonorar		0	-12 625	-26 000	-30 000
Forretningsførerhonorar		-214 138	-204 353	-210 000	-227 000
Konsulenthonorar		-43 551	-6 180	-90 000	-237 000
Drift og vedlikehold	6	-1 519 002	-1 262 253	-1 002 000	-933 650
Forsikringer		-495 458	-430 877	-430 000	-536 000
Kommunale avgifter	7	-1 777 840	-1 542 952	-1 700 000	-1 990 200
Energi/fyring	8	-1 906 256	-1 820 435	-2 000 000	-1 550 000
TV-anlegg/bredbånd		-665 093	-634 036	-650 000	-730 800
Andre driftskostnader	9	-868 095	-836 965	-946 000	-936 250
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 959 973	-7 221 215	-7 485 400	-7 630 900
DRIFTSRESULTAT		-777 145	-56 125	-329 400	43 634
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	43 856	45 979	0	0
Finanskostnader	11	-2 403	-268	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		41 453	45 711	0	0
ÅRSRESULTAT		-735 692	-10 414	-329 400	43 634
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-735 692	-10 414		

MILLSKVARTALET ES
ORG.NR. 926540122, KLIENTNR. 2959

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	85 333	127 999
SUM ANLEGGSMIDLER		85 333	127 999
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		133 192	183 964
Forskuddsbetalte kostnader		282 110	220 434
Andre kortsiktige fordringer	13	4 358	24 906
Driftskonto OBOS-banken		130 724	1 097 189
Sparekonto OBOS-banken		1 078 468	1 042 119
SUM OMLØPSMIDLER		1 628 852	2 568 613
SUM EIENDELER		1 714 184	2 696 611
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital	14	1 269 415	2 005 107
SUM EGENKAPITAL		1 269 415	2 005 107
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		169 413	154 271
Leverandørgjeld		275 356	537 233
SUM KORTSIKTIG GJELD		444 769	691 504
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 714 184	2 696 611
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.02.2026
Styret i Millskvartalet Es

Are Langaard Jensen/s/

Frode Sagedal/s/

Espen Kim Kaasa/s/

Jonathan Gustav Espolin-Johnson/s/

Thomas De Mora/s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskost brøk	5 278 368
Felleskost likt	497 280
Felleskost likt	13 440
Felleskost likt	3 234
Garasjeplass	233 975
MC-plass	2 112
Bredbånd	596 736
Felleskost brøk	211 058
Felleskost brøk	228 240
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 064 443

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Reparasjon bod	33 355
Innbetaling fra AF Groupe for strøm	4000
SUM ANDRE INNETEKTER	37 355

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-52 875
SUM PERSONALKOSTNADER	-52 875

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	-375 000
SUM STYREHONORAR	-375 000

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -1 658

NOTE 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-688 273
Drift/vedlikehold VVS	-190 702
Drift/vedlikehold elektro	-125 501
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-97 033
Drift/vedlikehold heisanlegg	-211 773
Drift/vedlikehold brannsikring	-61 575
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-127 485
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 660
Egenandel forsikring	-13 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 519 002

NOTE 7**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-888 105
Renovasjonsgebyr	-889 735
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 777 840

NOTE 8**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-500 012
Fjernvarme	-1 406 244
SUM ENERGI / FYRING	-1 906 256

NOTE 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-6 000
Diverse utstyr	-18 810
Annet driftsmateriale	-20 093
Vaktmestertjenester	-492 877
Vakthold	-248 994
Renhold ved firmaer	-29 975
Andre driftskostnader	-10 705
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 658

Andre kontorkostnader	-883
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-4 686
Øreavrunding	2
Velferdskostnader	-30 216
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-868 095

NOTE 10

FINANSINNEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 150
Renter av sparekonto i OBOS-banken	36 349
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 972
Andre renteinntekter	2 385
SUM FINANSINNEKTER	43 856

NOTE 11

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-2 403
SUM FINANSKOSTNADER	-2 403

NOTE 12

VARIGE DRIFTSMIDLER

NN		
Tilgang 2023	213 331	
Avskrevet tidligere	-85 332	
Avskrevet i år	-42 666	
		85 333
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		85 333

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-42 666
--------------------------------	----------------

NOTE 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Andre kortsiktige fordringer	4 358
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	4 358

NOTE: 14

EGENKAPITAL

INTERN FORDELING AV EGENKAPITAL

Ufordelt egenkapital	765481	765 480
Andel bolig	86763	912 642
Andel næring	-355928	-301 897
Andel barnehage	-22220	24 129
Andel parkering	795319	604 753
SUM EGENKAPITAL	1 269 415	2 005 107

ÅRSRAPPORT FOR 2025

MILLSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

Tillitsvalgte

Siden årsmøte 6. mai 2025 har sameiets tillitsvalgte vært som følger:

Styret

Styreleder	Are Langaard Jensen	Schæffers gate 4 B
Styremedlem	Thomas de Mora	Sofienberggata 23 C
Styremedlem	Jonathan Espolin-Johnson	Schæffers gate 8 C
Styremedlem	Espen Kaasa	Sofienberggata 25 A
Styremedlem	Frode Sagedal	Sofienberggata 25 A
Varamedlem	Maria Karine Tandberg Bøe	Sofienberggata 25 A

Valgkomiteen

Det er ikke etablert valgkomite.

Kontaktinformasjon

Styret

Du kan komme i kontakt med styret via «melding til styret» på Vibbo eller på e-post til millskvartalet@styrommet.no.

Vibbo

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

Styret legger ut nyhetssaker kalt «Styret informerer» på Vibbo om lag fire ganger i året. Det er styrets oppfatning at Vibbo fungerer godt som informasjonskanal, både mellom beboere og styret og beboere imellom.

Generelle opplysninger om Millskvartalet Es

Sameiet består av 179 seksjoner, fordelt på 148 leiligheter, næringseiendommer og bodseksjoner. I tillegg kommer parkeringsplasser i Sofienberg gata 23.

Millskvartalet Es er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 926540122, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:

228 382

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Parkeringsplassene er organisert som ett

seksjonsnummer (s.nr. 155) der eierne av parkeringsplasser tildeles andeler av seksjonen som gitt i vedtektenes §2.

Millskvartalet Es har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Oppdragsansvarlig revisor på vegne av Tell Norge AS har vært statsautorisert revisor Thomas Olsen.

Styrets arbeid

I perioden har styret gjennomført 11 styremøter og behandlet til sammen 28 ulike saker, i tillegg til avklaringer innimellom styremøtene i forbindelse med daglig drift. Enkelte saker, slik som etablering av *digitale nøkler*, *vannlekkasje i hus 2* og diskusjoner omkring *sameiets økonomi* har blitt behandlet på flere styremøter. De viktigste og mest tidkrevende sakene det siste året har vært:

Etter vedtak på årsmøtet i 2024, ble det i 2025 inngått avtale med Oslo Låsservice AS om installasjon av digitale nøkler i fellesområdene. Installasjonen startet høsten 2025 og styret forventer at de siste komponentene installeres fram mot sluttbefaring i april 2026. Etter sluttbefaring vil styret ta en ny runde der beboerne kan melde inn avvik eller ting som ikke fungerer. I avtalen med Oslo Låsservice har vi opsjon på kjøp av Salto lås til leilighetene. Det gjenstår fortsatt enkelte avklaringer før denne delen av avtalen kan rulles ut.

En leilighet i Sofienberg gata 25 har vært rammet av vannlekkasje to ganger. Den første gangen ble dette håndtert som en forsikringssak, og skadene i leiligheten ble reparert. Både forsikringsselskapet og AF (entreprenør) gjennomførte undersøkelsen, men kom ikke til enighet om årsaken til lekkasjen. Den andre gangen ville ikke forsikringsselskapet ta saken da de mente vi ikke hadde reparert rotårsaken. Samtidig avviste AF på nytt at de hadde ansvar. Etter nøye vurderinger har sameiet engasjert advokat og egen takstmann som har påpekt en rekke mulige årsaker til lekkasjen. Hverken AF eller selger har så langt tatt ansvar, og styret har derfor valgt å klage saken til Forlikrådet i Oslo. Saken er pågående.

Det ble etablert en midlertidig park i bakgården våren 2025. OBOS og utbygger stod for grunnarbeid og gresslegging, mens beboere og styret har bidratt med vanning og vedlikehold. Søknad om endring av reguleringsbestemmelsene, herunder rekkefølgekrav om etablering av barnehagen har vært til behandling hos Plan- og bygningsetaten siden juni 2025. Når denne er ferdig vil sameiet få ferdigattest, og vi kan sette i gang arbeid med å etablere den endelige parken i bakgården.

I 2025 ble Charge365, vår leverandør av ladeløsning i garasjen, kjøpt opp av Wattif. I forbindelse med oppkjøpet endret de prismodell. Styret hadde planlagt å reforhandle

avtalen i denne perioden, men det har ikke vært rom for å prioritere dette. Styret vil jobbe med dette i neste periode.

I 2026 har styret reforhandlet avtale vi hadde med Avarn Security for håndtering av brannalarmer. Den nye avtalen er med Securitas, koster omtrent det samme, men gir flere utrykninger og større fleksibilitet. Vi vil jobbe for bedre løsninger for å håndtere falske brannalarmer, herunder vurdere mulighet for mer direkte kontakt mellom beboere og Securitas ved utløsning av alarm. Det jobbes også med å installere et panel hos Bunnpris som øker deres mulighet til å nullstille falske alarmer. Når reguleringsbestemmelsene er endret og barnehagen er tatt ut, kan brannkonsept reforhandles og brannvarslingsanlegg justeres ytterligere for å unngå unødige falske alarmer.

I hele perioden har styret jobbet aktivt med å redusere eller holde kostnader nede. Utover det ovennevnte så er det inngått Norgesprisavtale på flere strømabonnementer for fellesområdene, Norgespris-avtale på fjernvarme, og vi har byttet strømleverandør til EI bil laderne. Dette antar vi vil slå positivt ut for den enkelte eier. Det er en pågående prosess gående for å holde uforventede prisøkninger fra Telia for TV/Internett nede.

I 2025 ble det vedtatt et budsjett med negativt resultat. Den største andelen av investeringen i digitalt nøkkelsystem ble besluttet dekket av egenkapital over driften for 2025. Isolert for denne kostnaden er resultat for 2025 noe bedre enn budsjettet. Gitt den generelle prisstigningen og uforutsigbarhet omkring kostnader i tiden som har vært og i tiden fremover, er det ønske om et budsjett i balanse for 2026, samt noe økning av egenkapital. Styret har derfor vedtatt en økning av felleskostnadene med 8 % fra 1. april, og det fremlagte budsjettet reflekterer dette. Det vil bli gjort en revisjon av budsjett vs. faktiske kostnader i august som kan påvirke husleien for å oppnå ønskede mål.

Styret bruker fortsatt endel tid på å følge opp reklamasjoner og lukke avvik på fellesområder. Dette er spesielt viktig nå som 5-års reklamasjon og garanti på tekniske installasjoner går ut i april - mai 2026. Heldigvis ser det ut som de fleste sakene blir tatt tak i av AF eller deres underleverandører.

Etter vedtak på årsmøtet i 2024, har styret klargjort et område for sykkelverksted i U2/Sofienberggata 25 og et areal for prepping av ski i U1/Schæffers gate 4. Vi mangler å innrede de to områdene med litt utstyr før disse kan åpnes. I «sykkelverkstedet» har sameiet kjøpt en fryser (med minus 40 grader) der beboere kan fryse klær og annet utstyr ved mistanke om møll, sølvkre eller andre skadedyr.

Det siste året har det vært gjennomført årlig tilsyn og vedlikehold på alle tekniske anlegg, herunder brannvarslingsanlegget, røykluker, heiser, sprinkleranlegget og ventilasjonsanlegg i fellesområder.

Også i 2025 har sosialgruppa bidratt til samhold i Millskvartalet. Det ble gjennomført vårdugnad med servering, og den tredje **Millskvartalfestivalen** ble arrangert i august. I

vår har styret fått melding om at flere i sosialgruppa trekker seg. Styret vil takke sosial- og hagegruppa for en fantastisk innsats gjennom Millskvartalets fem første leveår, og sender stafettpinnen videre til andre beboere.

Oslo, 12.april 2026.

Regler for utestengelse for brudd på ordensregler for takterrassen

(vedtatt på årsmøte 29.april 2026)

1. Generelt

Takterrassen er et fellesareal som alle seksjonseiere og beboere har lik rett til å benytte, forutsatt at bruken ikke påfører andre beboere urimelig ulempe eller skjer i strid med ordensreglene.

2. Advarsler ved regelbrudd

Ved brudd på ordensreglene for takterrassen vil styret gi seksjonseier en skriftlig advarsel. Advarselen skal inneholde:

- Beskrivelse av regelbruddet.
- Henvisning til relevant regel.
- Konsekvens ved gjentakelse.

3. Midlertidig utestengelse ved brudd på ordensreglene

Dersom en beboer bryter ordensreglene, eller ved alvorlige engangshendelser som innebærer fare, skadeverk eller vesentlig sjenanse, kan styret fatte vedtak om midlertidig utestengelse i tråd med ordensreglene pkt 3, z). Vedtaket skal være skriftlig og begrunnet, og kan kun treffes dersom:

- Beboeren har mottatt muntlig advarsel når bruddet finner sted, med mindre forholdet er av særlig alvorlig karakter.
- Regelbruddet er dokumentert.
- Tiltaket anses som forholdsmessig og nødvendig for å sikre forsvarlig bruk av takterrassen.

4. Varighet av utestengelse

Utestengelse ilegges normalt for en periode på 3 uker (21 dager).

Ved alvorlige brudd som setter personsikkerhet eller eiendom i fare, kan utestengelse ilegges i inntil seks uker (42 dager).

Eventuell forlengelse utover dette krever nytt vedtak i styret med ny vurdering av forholdsmessighet.

5. Varsling og klageadgang

Seksjonseieren skal varsles skriftlig om vedtaket og gis anledning til å uttale seg før vedtaket trer i kraft. Normalt gis det 7 dagers frist.

Beboeren kan kreve at vedtaket forelegges neste årsmøte for vurdering.

6. Ekstraordinære situasjoner

Dersom en beboers bruk av takterrassen medfører fare, hærverk eller alvorlig forstyrrelse av ro og orden, kan styret fatte vedtak om midlertidig utestengelse med umiddelbar virkning, men må da samtidig sende varsel og skriftlig begrunnelse innen 2 dager.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 29.04.26

Selskapsnummer: 2959 Selskapsnavn: MILLSKVARTALET EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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