



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 177

MOGATEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i MOGATEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 27. april kl. 20:00 og lukker 30. april kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/177>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

- Analoge stemmer leveres i postkassen til borettslaget i vaskeriet.
- Det blir et fysisk beboermøte mandag den 27.april klokken 18:00-20:00. Dette gjennomføres i forkant av den digitale generalforsamlingen og er ikke en del av denne.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Ekstraordinært styrehonorar til styreleder ifm leilighetsprosjektet
7. Styrets sak: Båndtvang for hund og endring av husordensreglene
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i MOGATEN BORETTSLAG

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

Geir Røvde Johansen er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Anne Kristin Lande og Eirik Navelsaker er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

(Borettslaget har negative disponible midler ved årsskiftet. I løpet av 2025 har borettslaget omgjort næringslokalet til 2 nye andelsleiligheter, denne prosessen ble ferdigstilt i 2026. I den forbindelse har de tatt opp ett lån for å finansiere dette. Disse to leilighetene vil bli lagt ut for salg i 2026)

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 177 Mogaten Borettslag - revisjonsberetning 2025.pdf

2. 177 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 180 000,-

Sak 6

Ekstraordinært styrehonorar til styreleder ifm leilighetsprosjektet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styreleder har fungert som prosjektleder for leilighetsprosjektet og hatt løpende oppfølging gjennom hele byggeperioden, med betydelig økt tidsbruk. Dette har bidratt til reduserte kostnader for borettslaget ved at det ikke har vært nødvendig å engasjere ekstern prosjekt- og byggeledelse som representant for byggherren.

Det foreslås derfor en ekstraordinær godtgjørelse på 50 000,- til styreleder.

Forslag til vedtak

Det vedtas en ekstraordinær godtgjørelse på 50 000,- til styreleder.

Sak 7

Styrets sak: Båndtvang for hund og endring av husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret foreslår å innføre båndtvang for hund på borettslagets ute- og fellesområder, og å formalisere dette med et eget punkt i husordensreglene.

Den 6. mars publiserte styret en melding på Vibbo om bruk av hagen mellom M12 og M16. På bakgrunn av innspill var forslaget da å unngå hunder i hagen. Styret ser imidlertid at det ble i overkant strengt, og foreslår at hunder fortsatt kan bli med eier ut i hagen.

Når det er sagt, så er det et poeng for styret at menneskers bruk og sikkerhet har prioritet på fellesområdene utendørs. Dette inkluderer uteplassen mellom M8 og M12, uteområdet og hagen mellom M12 og M16 og uteområdet i bakgården ved M16 og M18.

Styret ønsker at en eventuell endring skal vedtas i fellesskap, og har forberedt et forslag som generalforsamlingen kan stemme over.

Styrets forslag er

- å innføre båndtvang for hund på borettslagets ute- og fellesområder, og
- å legge til følgende kulepunkt under Ytre orden i husordensreglene: "Det er båndtvang for hund på borettslagets ute- og fellesområder".

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak

Mogaten borettslag innfører båndtvang for hund på ute- og fellesområdene, og legger følgende til i husordensreglene: "Det er båndtvang for hund på borettslagets ute- og fellesområder".

Vedlegg

3.0177 Mogaten Borettslag_husordensregler.pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anders Tønsberg

Kandidaten har vært styremedlem i 2 år og ønsker å fortsette som styremedlem

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eirik Navelsaker
 - Helen Bryn
 - Stine Merete Tenfjord
-

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Geir Røvde Johansen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Anders Tønsberg
-

Styrets årsrapport

Styrets årsrapport for 2025

Styret i Mogaten borettslag bestod i 2025 av fire styremedlemmer og to varamedlemmer (valgt på generalforsamlingen i begynnelsen av mai). Styret gjennomførte 19 styremøter i løpet av året, inkludert et regnskapsmøte og et budsjettmøte med bistand fra OBOS. Langt de fleste styremøtene ble gjennomført fysisk. Mellom møtene har styrets medlemmer hatt hyppig kommunikasjon på e-post.

Styrets oppfølging av prosjektet med ombygging til to nye leiligheter i Mogata 16 har gått i parallell med planlegging av vindusutskifting, noe som har krevd betydelig mer arbeidsinnsats og hyppigere møtevirkosomhet enn i et normalår.

Den løpende oppfølgingen av leilighetsprosjektet var den mest tidkrevende oppgaven i 2025. Styret har svart ut spørsmål fra entreprenør, fulgt med på progresjon og resultater underveis og tatt stilling til nødvendige tillegg til inngått kontrakt. I byggeperioden ble det avholdt statusmøter med entreprenør hver annen uke. Styreleder stilte fast, tidvis møtte også andre styremedlemmer. Vi har hatt et tett og godt samarbeid med totalentreprenør Klima & Bygg gjennom året, og ved dette unngått behovet for å engasjere en ekstern prosjektleder.

Når det gjelder vindusutskiftingen har oppgavene bestått i å utarbeide en kontrakt og en tidsplan med entreprenør, oppdatere søknader hos Plan- og bygningsetaten og søknader på relevante støtteordninger for planlagt gjennomføring i 2026.

Styret har vurdert og innhentet ulike tilbud på levering av bredbånd/fibernet for internett og TV. Bakgrunnen for dette var både begrunnet i å se på økonomiske besparelser for borettslaget, samt å oppnå raskere hastighet basert på fiberteknologi. Det var naturlig å ta stilling til dette i 2025, da bindingstiden for avtalen med Telenor var utløpt. Styret måtte også ta stilling til bredbåndsløsning for de to nye leilighetene i Mogata 16, og ønsket i den forbindelse å sikre en felles og god avtale for hele borettslaget.

Styret inngikk løpende avtale om årlig sjekk av lekeplass med Lekeplassinspektøren AS, og vi har også avtale om periodisk kontroll av el-anlegg i fellearealene i borettslaget, med Storo Elektro.

Styret arrangerte dugnad for vårrengjøring av fellesområder i april, hvor det også ble bestilt container for kasting av avfall.

Det har vært en gjentagende utfordring i 2025 med feilparkerte biler på gjesteparkeringene og på beboeres parkeringsplasser. Styret har fulgt opp gjennom året og er nå i direkte dialog med OBOS Eiendom, som leier ut lokalet til frisørsalongen over gaten.

Styret fikk fornyet oversikt over utleie av barnevognsgarasjene. Det var ved utgangen av året to ledige barnevognsgarasjer. Når det gjelder parkeringsplasser, var det ved utgangen av året 9 beboere på venteliste. Løpende oppdatert venteliste for parkering er tilgjengelig på Vibbo.

Tidlig i 2025 inngikk borettslaget avtale med firmaet Speilrent om trappevask. Det har krevd noe ekstra oppfølging, blant annet fordi noen oppgaver ble helt glemt bort av vaskepersonalet over tid.

Borettslaget har ingen valgkomité, men styret ønsker å etablere dette.

Utover dette håndterer styret løpende oppgaver:

- Fakturahåndtering, utleggsrefusjon til beboere (for eksempel ved skifte av sluk)
- Svare ut forespørsler fra meglere i forbindelse med beboeres salg av leiligheter
- Svare ut forespørsler fra beboere, ved behov videreformidle oppgaver til vaktmester eller andre fagfolk
- Administrasjon av inn-/utflytting av beboere

- Oppfølging av vaskeri



Til generalforsamlingen i Mogaten Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Mogaten Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA 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, 20. februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

MOGATEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948472813, KLIENTNR. 177

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

| | Note | 2025 | 2024 |
|--|-------------|-------------------|----------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 647 980 | 577 386 |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i> | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 436 222 | 313 967 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 15 | 5 | 10 919 |
| Fradrag for gjennomført påkostn. | | -11 310 285 | 0 |
| Tillegg for nye langsiktige lån | 17 | 11 000 000 | 0 |
| Fradrag for avdrag på langs. lån | 17 | -1 241 483 | -249 804 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -3 982 | -4 488 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | -1 119 523 | 70 594 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | -471 543 | 647 980 |
| SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER: | | | |
| Omløpsmidler | | 1 097 333 | 735 900 |
| Kortsiktig gjeld | | -1 568 876 | -87 920 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | -471 543 | 647 980 |



MOGATEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948472813, KLIENTNR. 177

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 3 759 565 | 3 484 536 | 3 665 000 | 4 122 000 |
| Vaskeri | 8 | 25 480 | 0 | 3 000 | 3 000 |
| Ladeinntekter elbil | | 18 090 | 3 789 | 0 | 0 |
| Andre inntekter | | 0 | 49 550 | 20 000 | 20 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 3 803 135 | 3 537 875 | 3 688 000 | 4 145 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 3 | -252 914 | -366 364 | -544 000 | -366 250 |
| Styrehonorar | 4 | -180 000 | -170 000 | -180 000 | -180 000 |
| Avskrivninger | 15 | -5 | -10 919 | -11 000 | 0 |
| Revisjonshonorar | 5 | -10 125 | -9 250 | -10 000 | -10 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -144 210 | -138 665 | -147 000 | -150 000 |
| Konsulenthonorar | | -6 333 | -210 048 | -110 000 | -60 000 |
| Drift og vedlikehold | 6 | -293 837 | -357 699 | -434 000 | -304 000 |
| Forsikringer | | -315 297 | -272 028 | -315 544 | -351 000 |
| Kommunale avgifter | 7 | -876 423 | -808 769 | -895 000 | -883 000 |
| Energi/fyring | 9 | -94 997 | -79 066 | -100 000 | -80 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -384 892 | -321 136 | -340 000 | -400 000 |
| Andre driftskostnader | 10 | -416 328 | -164 595 | -196 200 | -311 700 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -2 975 360 | -2 908 539 | -3 282 744 | -3 095 950 |
| DRIFTSRESULTAT | | 827 775 | 629 336 | 405 256 | 1 049 050 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 11 | 98 982 | 8 446 | 0 | 0 |
| Finanskostnader | 12 | -490 535 | -323 815 | -309 000 | -766 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -391 553 | -315 369 | -309 000 | -766 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 436 222 | 313 967 | 96 256 | 283 050 |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap: | | 436 222 | 313 967 | | |



MOGATEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948472813, KLIENTNR. 177

BALANSE

| | Note | 2025 | 2024 |
|---------------------------------|------|-------------------|------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 13 | 3 953 100 | 3 953 100 |
| Rehabilitering | 14 | 11 310 285 | 0 |
| Tomt | | 501 733 | 501 733 |
| Andre varige driftsmidler | 15 | 1 | 6 |
| Øremerkede bankinnskudd | | 167 628 | 139 391 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 15 932 747 | 4 594 230 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 99 111 | 81 786 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 323 686 | 640 915 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 10 120 | 11 024 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 664 417 | 2 176 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 1 097 333 | 735 900 |
| SUM EIENDELER | | 17 030 080 | 5 330 130 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 76 * 100 | | 7 600 | 7 600 |
| Udekket tap | 16 | -286 054 | -722 276 |
| SUM EGENKAPITAL | | -278 454 | -714 676 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 14 942 123 | 5 183 606 |
| Borettsinnskudd | 18 | 641 300 | 641 300 |
| Annen langsiktig gjeld | | 156 235 | 131 980 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 15 739 658 | 5 956 886 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 1 503 572 | 32 408 |
| Skyldige offentlige avgifter | 19 | 18 529 | 23 069 |
| Påløpte renter | | 4 249 | 1 697 |
| Annen kortsiktig gjeld | 20 | 42 526 | 30 745 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 1 568 876 | 87 920 |
| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 17 030 080 | 5 330 130 |



| | | | |
|---------------|----|-----------|-----------|
| Pantstillelse | 21 | 7 141 300 | 7 141 300 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 17.02.2026
Styret i Mogaten Borettslag

Geir Røvdde Johansen

Anders Norman Tønsberg

Hilde Skjevling

Einar Hauge



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-føringelse. Tomter avskrives ikke.

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

| | |
|--------------------------------------|------------------|
| Barnevogngarasje | 2 652 |
| Eiendomsskatt | 1 116 |
| Felleskostnader | 3 483 050 |
| Forretningslokale | 36 302 |
| Leie | 113 520 |
| Parkering | 122 925 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 3 759 565 |

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

| | |
|------------------------------|-----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -166 210 |
| Påløpte feriepenger | -19 945 |
| Fri bolig | -97 356 |
| Naturalytelser speilkonto | 97 356 |
| Arbeidsgiveravgift | -65 359 |
| Yrkesskadeforsikring | -1 400 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -252 914 |

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.

Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

NOTE 4

STYREHONORAR

| | |
|---|----------|
| Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025 | -180 000 |
|---|----------|



| | |
|-------------------------|-----------------|
| SUM STYREHONORAR | -180 000 |
|-------------------------|-----------------|

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Revisjon | -10 125 |
| SUM REVISJONSHONORAR | -10 125 |

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

| | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -69 700 |
| Drift/vedlikehold VVS | -17 000 |
| Drift/vedlikehold elektro | -1 717 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -95 933 |
| Drift/vedlikehold brannsikring | -65 220 |
| Drift/vedlikehold vaskerianlegg | -29 849 |
| Egenandel forsikring | -10 000 |
| Kostnader dugnader | -4 419 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -293 837 |

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

| | |
|-------------------------------|-----------------|
| Eiendomsskatt | -13 579 |
| Vann- og avløpsgebyr | -567 932 |
| Feie- og tilsynsgebyr | -18 225 |
| Renovasjonsgebyr | -276 687 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -876 423 |

NOTE 8

VASKERI

| | |
|--------------------|---------------|
| Inntekter | 25 480 |
| SUM VASKERI | 25 480 |

NOTE 9

ENERGI/FYRING

| | |
|----------------------------|----------------|
| Elektrisk energi | -94 997 |
| SUM ENERGI / FYRING | -94 997 |

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

| | |
|-----------------------------|----------|
| Lokalleie | -3 300 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -12 666 |
| Håndverktøy | -514 |
| Diverse utstyr | -150 104 |
| Annet driftsmateriale | -28 880 |
| Lyspærer og sikringer | -14 592 |
| Renhold ved firmaer | -130 625 |
| Snørydding | -49 861 |
| Andre driftskostnader | -2 945 |



| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -2 735 |
| Andre kontorkostnader | -2 388 |
| Kontingenter | -15 200 |
| Bank- og kortgebyr | -2 532 |
| Øreavrunding | 13 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -416 328 |

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

| | |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 4 304 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 40 743 |
| Andre renteinntekter | 53 935 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 98 982 |

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Pantegjeldsrenter | -263 217 |
| Pantegjeldsrenter | -227 318 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -490 535 |

NOTE 13

BYGNINGER

| | |
|------------------------|------------------|
| Kostpris/bokført verdi | 3 953 100 |
| SUM BYGNINGER | 3 953 100 |

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14

REHABILITERING - OMGJØRING AV LOKALE TIL LEILIGHETER

| | |
|---------------------------|-------------------|
| Aase Prosjekt AS | 31 434 |
| NPM AS | 80 138 |
| FAX Arkitekter AS | 39 559 |
| Palmgren AS | 287 841 |
| Plan-og bygningsetaten | 102 368 |
| Klima og Bygg AS | 10 768 946 |
| SUM REHABILITERING | 11 310 285 |

NOTE 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

| | | |
|---------------------|---------|---|
| Barnevogngarasje | | |
| Tilgang 2016 | 24 125 | |
| Avskrevet tidligere | -24 124 | |
| Avskrevet i år | -1 | 0 |
| Barnevognskjul | | |
| Tilgang 2017 | 24 125 | |
| Avskrevet tidligere | -21 124 | |
| Avskrevet i år | -1 | 0 |
| Garasjeanlegg | | |
| Tilgang 2016 | 12 781 | |



| | | |
|--------------------------------|---------|----------|
| Avskrevet tidligere | -12 780 | |
| Avskrevet i år | -1 | 0 |
| Garasjeanlegg | | |
| Tilgang 2018 | 15 219 | |
| Avskrevet tidligere | -15 218 | |
| Avskrevet i år | -1 | 0 |
| Snøfreser | | |
| Tilgang 2019 | 38 900 | |
| Avskrevet tidligere | -38 899 | 1 |
| Snøfreser | | |
| Kostpris | 16 499 | |
| Avskrevet tidligere | -16 498 | |
| Avskrevet i år | -1 | 0 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 1 |
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | | 5 |

NOTE 16

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER

Borettslaget har negative diponible midler. I 2025 har borettslaget omgjort ett lokale til 2 leiligheter. I denne forbindelse har de tatt opp ett lån for å finansiere dette. Disse to leilighetene vil bli lagt ut for salg i 2026.

NOTE 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2022

-5 932 534

Nedbetalt tidligere

748 928

Nedbetalt i år

1 241 483

-3 942 123

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år., avdragsfritt frem til 01.01.26

Opprinnelig 2025

-11 000 000

Nedbetalt i år

0

-11 000 000



| | |
|------------------------------------|--------------------|
| SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN | -14 942 123 |
|------------------------------------|--------------------|

NOTE 18

BORETTSINNSKUDD

| | |
|-----------------|----------|
| Borettsinnskudd | -641 300 |
|-----------------|----------|

| | |
|----------------------------|-----------------|
| SUM BORETTSINNSKUDD | -641 300 |
|----------------------------|-----------------|

NOTE 19

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

| | |
|----------------|---------|
| Forskuddstrekk | -10 120 |
|----------------|---------|

| | |
|----------------------------|--------|
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -8 409 |
|----------------------------|--------|

| | |
|---|----------------|
| SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER | -18 529 |
|---|----------------|

NOTE 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

| | |
|---------------------|---------|
| Skyldig feriepenger | -19 945 |
|---------------------|---------|

| | |
|----------------------|---------|
| Annen påløpt kostnad | -22 580 |
|----------------------|---------|

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -42 526 |
|-----------------------------------|----------------|

NOTE 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|---------|
| Borettsinnskudd | 641 300 |
|-----------------|---------|

| | |
|----------|------------|
| Pantelån | 14 942 123 |
|----------|------------|

| | |
|---------------|-------------------|
| TOTALT | 15 583 423 |
|---------------|-------------------|

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

| | |
|-----------|-----------|
| Bygninger | 3 953 100 |
|-----------|-----------|

| | |
|------|---------|
| Tomt | 501 733 |
|------|---------|

| | |
|---------------|------------------|
| TOTALT | 4 454 833 |
|---------------|------------------|



HUSORDENSREGLER for MOGATEN BORETTSLAG

Vedtatt 10.06.2003

Ytre Orden

- Gårdsplass, portrom, trappeoppgang, felles kjeller og oppholdsrom, må ikke opptas med gjenstander, tilhørende beboerne; det være seg kasser, innbo, sportsartikler, barnevogner og lignende.
Sykler settes på anvist sted.
Det er mulig å plassere sykler og barnevogn under trappen i underetasjen dersom disse ikke hindrer tilgang kjellerinngang eller rømningsveier.
- Enhver forurensing av gårdsplassen, portrom og ovennevnte fellesrom er forbudt. Alt avfall/søppel skal legges i dertil bestemte beholdere.
- Banking og lufting av tøy, møbler, tepper, sengeklær m.v. må kun foregå på anvist plass.
- Det er forbudt å plassere plakater og oppslag av enhver art på eiendommen, likeså å sette opp skilter, antenner eller lignende uten styrets godkjenning.
- Åpen ild eller grilling med kull er ikke tillatt på balkongene.
- Ballspill mot vegg eller av voldsom art er ikke tillatt på borettslagets eiendom.

Felles orden

- Felles inngangsdører skal holdes låst.
- Fellesrom som vaske- og tørkerom benyttes etter egne bestemmelser (ref. eget regelverk for vaskeriet).
- Tap av nøkler skal meldes til styret. Den enkelte må selv bekoste nye nøkler.

Indre orden

- Det skal være ro i leiligheten og ellers i borettslaget mellom 23.00 og 07.00. Det er derfor forbudt med musikk (egen og gjennom anlegget), arbeid og annen støyende aktivitet. Bruk av borremaskin/drill og annet støyende arbeid skal avsluttes innen kl. 20.00. Fester bør varsles nærmeste beboere.

Beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, fremleier eller andre denne har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 27.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 30.04.26

Selskapsnummer: 177 Selskapsnavn: MOGATEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Geir Røvde Johansen er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Anne Kristin Lande og Eirik Navelsaker er valgt.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 180 000,-

For

Mot

Sak 6 Ekstraordinært styrehonorar til styreleder ifm leilighetsprosjektet

Det vedtas en ekstraordinær godtgjørelse på 50 000,- til styreleder.

For

Mot

Sak 7 Styrets sak: Båndtvang for hund og endring av husordensreglene

Mogaten borettslag innfører båndtvang for hund på ute- og fellesområdene, og legger følgende til i husordensreglene: "Det er båndtvang for hund på borettslagets ute- og fellesområder".

For

Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Anders Tønsberg

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Eirik Navelsaker

Helen Bryn

Stine Merete Tenfjord

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Geir Røvde Johansen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Anders Tønsberg



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 MOGATEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948472813

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. april kl. 20:00 til 30. april kl. 20:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 52.

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:

Geir Røvde Johansen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 40

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Anne Kristin Lande og Eirik Navelsaker er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 39

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 38

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

(Borettslaget har negative disponible midler ved årsskiftet. I løpet av 2025 har borettslaget omgjort næringslokalet til 2 nye andelsleiligheter, denne prosessen ble ferdigstilt i 2026. I den forbindelse har de tatt opp ett lån for å finansiere dette. Disse to leilighetene vil bli lagt ut for salg i 2026)

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 36

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 180 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 180 000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 35

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Ekstraordinært styrehonorar til styreleder ifm leilighetsprosjektet

Styreleder har fungert som prosjektleder for leilighetsprosjektet og hatt løpende oppfølging gjennom hele byggeperioden, med betydelig økt tidsbruk. Dette har bidratt til reduserte kostnader for borettslaget ved at det ikke har vært nødvendig å engasjere ekstern prosjekt- og byggeledelse som representant for byggherren.

Det foreslås derfor en ekstraordinær godtgjørelse på 50 000,- til styreleder.

Forslag til vedtak:

Det vedtas en ekstraordinær godtgjørelse på 50 000,- til styreleder.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 32

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 20

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Styrets sak: Båndtvang for hund og endring av husordensreglene

Styret foreslår å innføre båndtvang for hund på borettslagets ute- og fellesområder, og å formalisere dette med et eget punkt i husordensreglene.

Den 6. mars publiserte styret en melding på Vibbo om bruk av hagen mellom M12 og M16. På bakgrunn av innspill var forslaget da å unngå hunder i hagen. Styret ser imidlertid at det ble i overkant strengt, og foreslår at hunder fortsatt kan bli med eier ut i hagen.

Når det er sagt, så er det et poeng for styret at menneskers bruk og sikkerhet har prioritet på fellesområdene utendørs. Dette inkluderer uteplassen mellom M8 og M12, uteområdet og hagen mellom M12 og M16 og uteområdet i bakgården ved M16 og M18.

Styret ønsker at en eventuell endring skal vedtas i fellesskap, og har forberedt et forslag som generalforsamlingen kan stemme over.

Styrets forslag er

- å innføre båndtvang for hund på borettslagets ute- og fellesområder, og
- å legge til følgende kulepunkt under Ytre orden i husordensreglene: "Det er båndtvang for hund på borettslagets ute- og fellesområder".

Styrets innstilling

Styret anbefaler å stemme for forslaget.

Forslag til vedtak:

Mogaten borettslag innfører båndtvang for hund på ute- og fellesområdene, og legger følgende til i husordensreglene: "Det er båndtvang for hund på borettslagets ute- og fellesområder".

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 27

Antall stemmer mot vedtaket: 13

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Anders Tønsberg (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Anders Tønsberg

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Eirik Navelsaker (26 stemmer)

Stine Merete Tenfjord (19 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Helen Bryn

Eirik Navelsaker

Stine Merete Tenfjord

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Geir Røvde Johansen (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Geir Røvde Johansen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Anders Tønsberg (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Anders Tønsberg