



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 5898

BORETTSLAGET PARKSIDEN

## Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET PARKSIDEN

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:

12. mai 2026 kl. 17:00, Radisson Nydalen.

### 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. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollfører
4. Valg av protokollvitner
5. Godkjenning av møteinnkallingen
6. Årsrapport og årsregnskap Parksiden Borettsalg
7. Årsregnskap Morgo Borettsalg
8. Fastsettelse av honorarer
9. Nye husordensregler etter fusjonering av borettsalgene
10. Endring av vedtekter §1.1
11. Installering av varmtvanns- og energimålere
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i BORETTSLAGET PARKSIDEN**

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

Lasse Jensen-Aaris 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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

En person er ansvarlig for at det føres protokoll fra møtet.

Forslag til vedtak

Ragnvald Svendby fra OBOS velges som protokollfører.

---

Sak 4

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

#### Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

---

Sak 5

### 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 6

### Årsrapport og årsregnskap Parksiden Borettsalg

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. 5898 - årsregnskap Parksiden brl.pdf
  2. 5898 BORETTSLAGET PARKSIDEN.pdf
- 

Sak 7

### Årsregnskap Morgo Borettsalg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I og med at Morgo Borettslag ikke lenger eksisterer, behandles fjorårets regnskap i dette årsmøtet.

#### **Forslag til vedtak**

Årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

#### **Vedlegg**

3. 1622 - årsregnskap Morgo BRL.pdf

4. Revisjonsberetning Morgo Brl. 2025.pdf

---

Sak 8

### **Fastsettelse av honorarer**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret i kommende periode (2026-2027) settes til kr 300 000.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 300 000 kr

---

Sak 9

### **Nye husordensregler etter fusjonering av borettslagene**

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Etter fusjonering av borettslagene har styret arbeidet med å sammenfalle borettslagenes forskjellige husordensregler, som også trengte til å bli oppdaterte til generelle regler i borettslag.

#### **Forslag til vedtak**

Nye husordensregler etter fusjonering av borettslagene vedtas enstemmig og gjøres tilgjengelig på Vibbo

#### **Vedlegg**

5. 001.4.02 - Husordensregler 12.05.2026 .pdf

---

Sak 10

### **Endring av vedtekter §1.1**

#### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

Etter fusjonering av borettslagene så ønsker styret og endre navnet til borettslaget fra Borettslaget Parksiden til Parksiden Borettslag.

Endringen kan kun gjennomføres ved at borettslagets vedtekt §1.1 endres til Parksiden Borettslag.

#### **Forslag til vedtak**

Navneendring vedtas enstemmig og OBOS sørger for at nye vedtekter sendes til Brønnøysundregisteret og gjøres tilgjengelig på Vibbo.

#### **Vedlegg**

6. 001.4.02 - Vedtekter 12.05.2026.pdf

---

Sak 11

## **Installering av varmtvanns- og energimålere**

#### **Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

#### **Bakgrunn**

Styret har vurdert tiltak for å oppnå en mer rettferdig fordeling av kostnader til varmtvann og energi i borettslaget. I dag fordeles disse kostnadene som en del av felleskostnadene, uavhengig av faktisk forbruk.

Installasjon av individuelle målere vil muliggjøre fordeling basert på faktisk forbruk og bidra til økt bevissthet rundt energibruk.

#### **Om tiltaket**

Tiltaket innebærer installasjon av varmtvanns- og energimålere i samtlige 100 leiligheter, samt etablering av nødvendig teknisk infrastruktur for måling og avlesning.

#### **Kostnader**

Styret har innhentet et stipulert tilbud på totalt kr. 1 044 000 inkl. mva., tilsvarende ca. kr. 10 440 per leilighet.

Tiltaket foreslås finansiert gjennom engangsfakturering til den enkelte leilighet.

I og med at tilbudet som er innhentet kun er stipulert, legger styret inn en kostnadsramme på kr. 1 200 000 inkl. mva., som tilsvarer kr. 12 000 per leilighet.

#### **Vedtaksgrunnlag**

I henhold til vedtektene § 8-3 (2) nr. 6 anses tiltaket å innebære en endring i fordelingen av felleskostnader, og krever derfor tilslutning fra minst 2/3 av de avgitte stemmer på årsmøtet.

#### **Konsekvenser for andelseierne**

- Overgang til forbruksbasert kostnadsfordeling for varmtvann og energi
- Mulighet for lavere kostnader ved lavt forbruk
- Praktisk behov for tilgang til leiligheter under installasjon

#### **Fordeler**

- Rettferdig fordeling av kostnader

- Incentiv til redusert energiforbruk
- Modernisering av borettslaget
- Bedre tilpasning til fremtidige krav til energimåling

#### Ulemper / hensyn

- Investeringskostnad
- Gjennomføring og koordinering
- Administrasjon av målesystem

#### Styrets vurdering

Styret vurderer tiltaket som hensiktsmessig både økonomisk og miljømessig på lang sikt, og anbefaler at det vedtas.

#### Forslag til vedtak

1. Borettslaget godkjenner installasjon av varmtvanns- og energimålere i alle leiligheter.
2. Prosjektet gjennomføres innenfor en kostnadsramme på inntil kr. 1 200 000.
3. Tiltaket finansieres gjennom engangsfakturering
4. Styret gis fullmakt til å inngå nødvendige avtaler og gjennomføre prosjektet.

- Styret gis fullmakt til å innføre forbruksbasert fordeling av kostnader til varmtvann og energi når anlegget er
5. operativt.

Vedtaket krever minst 2/3 flertall i henhold til vedtektene § 8-3 (2) nr. 6.

#### Forslag til vedtak

Forslaget vedtas i henhold til beskrivelsen i teksten ovenfor.

#### Vedlegg

7. Installering av varmtvannsmålere og energimålere.pdf

---

Sak 12

## Valg av tillitsvalgte

Hele styret er på valg:

Styreleder Lasse Jensen-Aaris stiller til gjenvalg for 2 år (2026-2028)

Styremedlem Silje Muri stiller til gjenvalg for 1 år (2026-2027)

Styremedlem Simen Gald stiller til gjenvalg for 1 år (2026-2027)

Styremedlem Victoria Hojem stiller til gjenvalg for 2 år (2026-2028)

#### Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Lasse Jensen-Aaris

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Silje Muri
- Simen Glad

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Victoria Hojem
-

# Styrets årsrapport

## 1. Styrets sammensetning

Styret har i perioden bestått av:

- Styreleder: Lasse Jensen-Aaris
- Styremedlem: Silje Muri
- Styremedlem: Simen Gald
- Styremedlem: Victoria Hojem
- Styremedlem Erlend Ekern

## 2. Forretningsførsel og drift

Borettslagets daglige drift har vært ivaretatt gjennom styrets arbeid og samarbeid med forretningsfører. Styret har hatt fokus på forsvarlig økonomistyring, vedlikehold og oppfølging av leverandører.

## 3. Møter og styrearbeid

Det er i løpet av perioden avholdt 9 styremøter med totalt 122 styresaker, hvor ulike saker knyttet til drift, vedlikehold, økonomi og beboer henvendelser er behandlet.

Styret har arbeidet aktivt med å sikre god kommunikasjon med beboerne og håndtering av løpende saker i borettslaget.

## 4. Økonomi

Borettslagets økonomi anses som god.

Styret har hatt fokus på kostnadskontroll og vurdering av fremtidige investeringer, herunder tiltak for energieffektivisering og rettferdig fordeling av felleskostnader.

## 5. Vedlikehold og gjennomførte tiltak

I løpet av året er følgende tiltak gjennomført:

- De største sakene som styret har arbeidet med er renoveringsprosjektet utskifting av vinder og balkong dører, samt EL-sikring av hele bygningsmassen.

Disse 2 prosjektene har vært svært tidkrevende og styret har nedlagt mye tid med koordineringer og administrativt arbeid.

Styret har også arbeidet med planlegging av fremtidige vedlikeholdsbehov.

## 6. Planlagte tiltak

Styret har for neste periode et ønske om installasjon av varmtvanns- og energimålere i borettslaget. Tiltaket legges frem som egen sak for årsmøtet, og innebærer en investering på ca. kr. 1 000 000 - 1 200 000

Formålet med tiltaket er å oppnå mer rettferdig kostnadsfordeling og redusert energiforbruk. I dag faktureres varmtvann og energi iht. eierbrøk

## 7. HMS (helse, miljø og sikkerhet)

Styret har hatt fokus på HMS-arbeid, herunder:

- Brannsikkerhet og kontroll av fellesarealer
- Oppfølging av eventuelle avvik
- Informasjon til beboere om sikkerhet og trivsel

Det er ikke registrert alvorlige hendelser i perioden

#### **8. Bomiljø**

Styret opplever bomiljøet som godt, med generelt godt samarbeid mellom beboerne. Det har vært behandlet enkelte henvendelser knyttet til støy og orden, som er fulgt opp av styret.

#### **9. Fremtidsutsikter**

Styret vil fremover ha fokus på:

- Vedlikehold og langsiktig planlegging
- Kostnadskontroll

Styret har gjennom fusjoneringen gjort store besparelser på blant annet ny forretningsføreravtale og reduksjon på revisorkostnader med totalt kr. 200 000,-

I tillegg til besparelser har styret også økt inntekten til borettslaget med en årlig inntektsøkning på kr. 300 000,- pr. år ovenfor Oslo kommune for mellomregning oppvarming tappevann

Oslo kommune har også blitt etter fakturert for 2024 med kr. 350 000,-

- Energieffektivisering og bærekraftige løsninger
- Opprettholde et godt bomiljø

#### **10. Avslutning**

Styret takker beboerne for samarbeidet i perioden og ser frem til videre utvikling av borettslaget.

Oslo, 27.04.2026

**BORETTSLAGET PARKSIDEN**  
**ORG.NR. 988891452, KLIENTNR. 5898**

**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**

	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>543 885</b>	<b>695 643</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-1 268 287	605 463
Tilbakeføring av avskrivning	11	69 787	69 787
Tillegg for nye langsiktige lån	14	4 900 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-620 970	-583 705
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		-2 370 765	-243 303
Økning egenkapital i fellesanlegg		-478 873	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>230 892</b>	<b>-151 758</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>774 777</b>	<b>543 885</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		788 075	563 339
Kortsiktig gjeld		-13 298	-19 454
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>774 777</b>	<b>543 885</b>

**BORETTSLAGET PARKSIDEN**  
**ORG.NR. 988891452, KLIENTNR. 5898**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Kapitalkostnader	2	2 344 410	2 447 753	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	3 837 244	3 417 444	11 607 000	10 710 147
Garasjer		0	0	0	64 800
Andre anlegg		0	0	0	600 000
Andre inntekter		0	9 375	0	0
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>6 181 654</b>	<b>5 874 572</b>	<b>11 607 000</b>	<b>11 374 947</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 052	-53 949	-7 000	-37 000
Styrehonorar	4	-50 000	-190 000	-50 000	-260 000
Avskrivninger	11	-69 787	-69 787	0	0
Revisjonshonorar	5	-13 189	-7 795	0	-25 000
Forretningsførerhonorar		-67 340	-64 750	-68 000	-156 250
Konsulenthonorar		-17 663	-42 555	-8 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-4 900 000	-50 613	-5 600 000	-484 600
Forsikringer		-32 168	-57 568	0	-460 000
Kommunale avgifter		0	0	0	-1 035 000
Garasjer		0	-138 531	0	0
Kostnader sameie	18	-2 573 036	-2 733 096	-3 047 232	0
Energi/fyring		0	0	0	-1 700 000
TV-anlegg/bredbånd		0	-8 404	0	-145 000
Andre driftskostnader	7	-5 398	-11 549	-366 034	-555 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-7 735 634</b>	<b>-3 428 597</b>	<b>-9 146 266</b>	<b>-4 867 850</b>
<b>DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT</b>		<b>-1 553 980</b>	<b>2 445 975</b>	<b>2 460 734</b>	<b>6 507 097</b>
Innbetalt andel fellesgjeld		2 370 765	243 303	0	0
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>816 785</b>	<b>2 689 278</b>	<b>2 460 734</b>	<b>6 507 097</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	7 373	4 574	0	0
Finanskostnader	9	-2 092 445	-2 088 389	-2 480 000	-4 062 149
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 085 072</b>	<b>-2 083 815</b>	<b>-2 480 000</b>	<b>-4 062 149</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-1 268 287</b>	<b>605 463</b>	<b>-19 266</b>	<b>2 444 948</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		0	605 463		
Fra annen egenkapital:		-1 268 287	0		

**BORETTSLAGET PARKSIDEN**  
**ORG.NR. 988891452, KLIENTNR. 5898**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	10	82 556 371	82 556 371
Tomt		11 022 000	11 022 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	478 873	0
Andre varige driftsmidler	11	418 725	488 512
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>94 475 969</b>	<b>94 066 883</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Andre kortsiktige fordringer	12	2 144	4 100
Driftskonto OBOS-banken		787 813	558 012
Skattetrekkkonto OBOS-banken		0	918
Sparekonto OBOS-banken		320	309
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>790 277</b>	<b>563 339</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>95 266 247</b>	<b>94 630 222</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 60 * 5000		300 000	300 000
Annen egenkapital	13	29 694 736	30 963 023
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>29 994 736</b>	<b>31 263 023</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	37 828 510	35 920 245
Borettsinnskudd	15	27 427 500	27 427 500
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>65 256 010</b>	<b>63 347 745</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		0	4 229
Skyldige offentlige avgifter		0	1 735
Påløpte renter		10 736	11 286
Påløpte avdrag		0	0
Annen kortsiktig gjeld	16	4 765	2 203
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>15 501</b>	<b>19 454</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>95 266 247</b>	<b>94 630 222</b>

Pantstillelse	17	99 027 500	93 427 500
Garantiansvar	18	459 739	232 000

Oslo, 13.04.2026  
Styret i Borettslaget Parksiden

Lasse Jensen-Aaris/s/                      Simen Gald/s/                      Silje Jøsang Muri/s/  
Erlend Ekern/s/                      Victoria Sofie Hojem/s/

## **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.

### **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.

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.

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.

### **SKATTETREKSKONTO**

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

### **INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD**

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.

Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Renter lån	22 380
Felleskostnader	3 019 284
Berdbånd	281 772
Avdrag lån	211 608
Nytt lån avdrag	34 080
Nytt lån renter	268 120
Kapitalkostnader IN I	487 629
Kapitalkostnader IN II	1 866 687
Kapitalkostnader IN III	26 332
Reg.kapitalkostnader IN I	-7 166
Reg.kapitalkostnader IN II	-30 069
Reg.kapitalkostnader IN III	2 144
Fratrekk kapitalkostnader	-2 345 558
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 837 244</b>

## NOTE 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 052
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 052</b>

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 4

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-50 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-50 000</b>

## NOTE 5

### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 189
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-13 189</b>

## NOTE 6

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-4 900 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-4 900 000</b>

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

**NOTE 7****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre driftskostnader	-1 898
Andre kontorkostnader	-383
Bank- og kortgebyr	-2 420
Øreavrunding	-7
Velferdskostnader	-690
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-5 398</b>

**NOTE 8****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 684
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11
Andre renteinntekter	4 678
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>7 373</b>

**NOTE 9****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-1 515 425
Pantegjeldsrenter	-396 123
Pantegjeldsrenter	-12 092
Pantegjeldsrenter	-168 805
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 092 445</b>

**NOTE 10****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	80 828 000
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	1 728 371
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>82 556 371</b>

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE 11****VARIGE DRIFTSMIDLER**

sykkelbod	
Tilgang 2021	659 500
Tilgang 2022	71 348
Avskrevet tidligere	-242 336
Avskrevet i år	-69 787
	418 725
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>	<b>418 725</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-69 787****NOTE 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto 1 IN lån	2 144
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>2 144</b>

**NOTE 13****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	8 300 832
Egenkapital fra IN tidligere år	22 969 687
Egenkapital fra IN 2025	2 370 765
Reduksjon EK fra IN	-3 946 548
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>29 694 736</b>

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE 14****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Boligkreditt AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,18 %. Løpetiden er 46 år.	
Opprinnelig, 2010 (2006)	-42 300 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	4 688 058
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	319 077
Nedbetalt tidligere, IN	9 256 453
Nedbetalt i år, IN	2 142 502
Restgjeld til banken pr.31.12.2025	-25 893 910

OBOS Boligkreditt AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,18 %. Løpetiden er 46 år.	
Opprinnelig, 2010 (2006)	-22 122 500
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	1 148 104
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	83 895
Nedbetalt tidligere, IN	13 713 234
Nedbetalt i år, IN	228 263
Restgjeld til banken pr.31.12.2025	-6 949 004

OBOS Boligkreditt AS	
Flytende rente	
Opprinnelig 2021	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	696 406
Nedbetalt i år	211 823
	-91 771

OBOS-banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,18 %. Løpetiden er 30 år., avdragsfritt frem til 01.11.25	
Opprinnelig, 2025	-4 900 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	6 175
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	0
	-4 893 825

<b>SUM PANT- OG GJELDSBREV LÅN</b>	<b>-37 828 510</b>
------------------------------------	--------------------

**NOTE 15****BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-27 427 500
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-27 427 500</b>

**NOTE 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Avregningskonto 2 IN lån	-2 562
Lønnsutbetaling (kommet i retur)	-2 203
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-4 765</b>

**NOTE 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	27 427 500
Pantelån	37 828 510
Beregnete IN forpliktelser	21 393 904
<b>TOTALT</b>	<b>86 649 914</b>

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

Bygninger	82 556 371
Tomt	11 022 000
<b>TOTALT</b>	<b>93 578 371</b>

**NOTE 18****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

*Fordelingsregnskap med egenkapital med prorataansvar*

Selskapet eier 60% deler av Parksiden eierseksjonssameie

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Parksiden Eierseksjonssameie som utgjør kr. 232 000 i 2024.

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Parksiden Eierseksjonssameie som utgjør kr. 459 739 i 2025.

Selskapets andel av driftskostnadene er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Årets regnskap er også medtatt da selskapet skal fusjonere med Morgo BL 2026 i 2026.

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET PARKSIDEN.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2025</li><li>• Resultatregnskap 2025</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li><li>• Oppstilling over endring av disponible midler</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets 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.</li></ul>

### 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 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.

### 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 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 borettslaget 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

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

2026-04-23 09:00:48 UTC



QES



Penneo Dokumentnøkkel: 6L3QE-1N8G8-EPHFB-SLMAV-8CQHS-0CUWM

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

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

Vedlegg 2

### 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.

**MORGO BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 921457138, KLIENTNR. 1622**

**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**

	<b>Note</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>239 840</b>	<b>198 019</b>
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 746 933	241 824
Tillegg for nye langsiktige lån	15	3 700 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-703 081	-200 004
Økning egenkapital i fellesanlegg		-213 608	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>36 378</b>	<b>41 820</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>276 219</b>	<b>239 840</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>			
Omløpsmidler		286 512	407 578
Kortsiktig gjeld		-10 293	-167 738
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>276 219</b>	<b>239 840</b>

**MORGO BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 921457138, KLIENTNR. 1622**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Kapitalkostnader	2	21 540	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	4 705 554	4 046 376	9 069 000	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>4 727 094</b>	<b>4 046 376</b>	<b>9 069 000</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-7 050	-14 805	-7 000	0
Styrehonorar	4	-50 000	-105 000	-50 000	0
Revisjonshonorar	5	-20 219	-22 693	-30 000	0
Forretningsførerhonorar		-56 420	-54 250	-57 000	0
Konsulenthonorar		-10 523	-33 309	-6 000	0
Drift og vedlikehold	6	-3 700 000	0	-4 124 851	0
Kostnader sameie	18	-1 818 575	-1 821 924	-2 031 444	0
Andre driftskostnader	7	-16 878	-4 526	-265 799	0
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-5 679 664</b>	<b>-2 056 507</b>	<b>-6 572 094</b>	<b>0</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-952 570</b>	<b>1 989 869</b>	<b>2 496 906</b>	<b>0</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	8	7 948	3 972	0	0
Finanskostnader	9	-1 802 311	-1 752 017	-1 740 000	0
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-1 794 363</b>	<b>-1 748 045</b>	<b>-1 740 000</b>	<b>0</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-2 746 933</b>	<b>241 824</b>	<b>756 906</b>	<b>0</b>
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		0	241 824		
Fra annen egenkapital:		-2 746 933	0		

**MORGO BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 921457138, KLIENTNR. 1622**

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	10	121 900 000	121 900 000
Andel egenkapital i fellesanlegg	18	213 608	0
Aksjer og andeler	11	1	1
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>122 113 609</b>	<b>121 900 001</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 450	14 870
Andre kortsiktige fordringer	12	1 635	0
Driftskonto OBOS-banken		276 428	392 708
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>286 512</b>	<b>407 578</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>122 400 121</b>	<b>122 307 579</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 40 * 5000		200 000	200 000
Annen egenkapital	13,14	-3 207 082	-460 149
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-3 007 082</b>	<b>-260 149</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	33 401 866	30 404 946
Borettsinnskudd	16	91 995 044	91 995 044
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>125 396 910</b>	<b>122 399 990</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		444	156 150
Leverandørgjeld		350	2 035
Påløpte renter		9 499	9 553
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>10 293</b>	<b>167 738</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>122 400 121</b>	<b>122 307 579</b>

Pantstillelse	17	131 145 044	161 995 044
Garantiansvar	18	306 493	0

Oslo, 13.04.2026  
Styret i Morgo Borettslag

Lasse Jensen-Aaris/s/                      Simen Gald/s/                      Silje Jøsang Muri/s/

Erlend Ekern/s/                      Victoria Sofie Hojem/s/

## 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.

### 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 verdi-  
fallet 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-  
forringelse. Tomter avskrives ikke.

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.

### SKATTETREKSKONTO

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

### INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets  
fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter  
egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra

andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via  
balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til  
borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet.  
Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av  
fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

## NOTE 2

### INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Lån 3 renter	119 292
Lån 3 avdrag	27 222
Felleskostnader	1 932 816
Bredbånd	188 160
Lån 1 avdrag	498 396
Lån 1 renter	1 715 568
Rente lån 2	24 012
Lån 2 avdrag	200 088
Kapitalkostnader IN I	19 905
Reg.kapitalkostnader IN I	1 635
Fratrekk kapitalkostnader	-21 540
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>4 705 554</b>

## NOTE 3

### PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-7 050
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-7 050</b>

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 4

### STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-50 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-50 000</b>

## NOTE 5

### REVISJONSHONORAR

Revisjon	-20 219
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-20 219</b>

## NOTE 6

### DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 700 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-3 700 000</b>

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

**NOTE 7****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 475
Andre driftskostnader	-956
Andre kontorkostnader	-1 711
Bank- og kortgebyr	-2 733
Øreavrunding	3
Tap på fordringer	-6
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-16 878</b>

**NOTE 8****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 086
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 461
Andre renteinntekter	1 402
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>7 948</b>

**NOTE 9****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-1 650 364
Pantegjeldsrenter	-23 222
Pantegjeldsrenter	-128 062
Andre rentekostnader	-663
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-1 802 311</b>

**NOTE 10****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	121 900 000
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>121 900 000</b>

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

**NOTE 11****AKSJER OG ANDELER**

Borettslaget eier 100% av aksjene i Morgo AS som var hjemmelshaver til leilighetene. Morgo AS er under avvikling og alle leilighetene er solgt. Det ble derfor foretatt en nedskrivning av verdien med kr 110 847 i 2022 og verdien ble satt til kr 1.

**NOTE 12****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Til gode av eierne	1 635
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>1 635</b>

**NOTE 13****ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-3 207 082
Egenkapital fra IN tidligere	0
Egenkapital fra IN 2025	0
Reduksjon EK fra IN	0
<b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b>	<b>-3 207 082</b>

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

Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE 14****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.

**NOTE 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år., avdragsfritt frem til 01.07.25	
Opprinnelig 2020	-29 904 956
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	498 420
	-29 406 536
OBOS Boligkreditt AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 5 år.	
Opprinnelig 2022	-1 000 000
Nedbetalt tidligere	500 010
Nedbetalt i år	200 004
	-299 986
OBOS-banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år., avdragsfritt frem til 01.11.25	
Opprinnelig 2025	-3 700 000
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	0
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	4 656
Nedbetalt tidligere, IN	0
Nedbetalt i år, IN	0
	-3 695 344
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-33 401 866</b>

**NOTE 16****BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-91 995 044
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-91 995 044</b>

**NOTE 17****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	91 995 044
Pantelån	33 401 866
Beregnete IN forpliktelser	0
<b>TOTALT</b>	<b>125 396 910</b>

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

Bygninger	121 900 000
<b>TOTALT</b>	<b>121 900 000</b>

**NOTE 18****GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 40 % av Parksiden Eierseksjonssameie

Selskapet har prorataansvar for sin forholdsmessige andel av gjelden i Parksiden Eierseksjonssameie som utgjør kr 306 493.

Selskapets andel i Parksiden Eierseksjonssameie vises som anleggsmidler under posten "andel fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i Parksiden Eierseksjonssameie er inntatt i "kostnader sameie".

**NOTE 19****FUSJON**

Morgo Borettslag (org.nr. 921 457 1387) er fusjonert med Borettslaget Parksiden (org.nr. 988 891 452) med virkning fra 01.01.26.

Borettslaget er slettet i Foretaksregisteret i 2026

Borettslagets eiendeler og gjeld er overtatt av det overtakende borettslaget.



## UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Til generalforsamlingen i Morgo Borettslag

### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Morgo Borettslag som viser et underskudd på kr. 2.746.933.-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

### *Styrets ansvar for årsregnskapet*

Styret (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 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>

Slependen, 22. april 2026

*elektronisk signert*

Lars Hvamstad  
statsautorisert revisor

# Husordensregler for Borettslaget Parksiden

## 1. Innledning

Borettslaget Parksiden er et borettslag hvor borettslaget eier fellesareal for eiendommen i Mor Go'hjertas vei 23 med gnr. 222, bnr. 125, snr. 1-100, i Oslo kommune. Andelshaverne i borettslaget er i fellesskap ansvarlige for at eiendommen holdes i god stand og at borettslagets omdømme er best mulig. Det er også andelshaverne selv som må sørge for at husordensreglene overholdes.

For å oppnå dette og for å skape best mulig forhold mellom de enkelte andelshaverne, gis det følgende enkle husordensregler som det er i hver enkelt andelshaver interesse å overholde.

Forslag til endringer av husordensreglene må meldes skriftlig til styret. Evt. endringer vedtas av årsmøte.

### Vedtatt på ordinært årsmøte 12.05.2026

Disse husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for Parksiden borettslag

## 2. Alminnelige ordensregler

- 2.1 Den enkelte beboer plikter å sørge for ro og orden i sin leilighet, og for at alle som ellers gis adgang til leiligheten eller gården ikke volder ubehag eller ulempe for øvrige beboere. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl 2200 til kl 0700 i ukedagene og natt til lørdag/søndag mellom midnatt og klokken 09.00. Gjelder også for fellesareal og bakgården

Der er ikke tillatt å banke eller bruke drill og liknende på hverdager før klokken 07.00 og etter klokken 21.00, og i helgen før klokken 09.00 og etter klokken 21.00. Musikkøving ikke før kl 09.00 og etter klokken 21.00.

Det er forbud mot røyking ved innganger til bygningsmassen i samme tidsrom. Dette gjelder også for fellesareal og bakgård. Det er et totalforbud mot røyking på balkong

Volumet på radio, TV eller musikkanlegg må ikke være så høyt at naboene påføres støy eller ulempe. Større selskapseligheter må varsles i god tid på forhånd på oppslagstavle, minimum 2 dager i forveien.

- 2.2 God bokultur er at man varsler naboer hvis man skal ha festlig sammenkomst som kan medføre noe mer støy enn alminnelig, og som kan vare ut over det tidspunkt som det vanligvis skal være ro.
- 2.3 Risting av tøy, gulvmatter og tepper skal skje uten sjenanse for øvrige beboere. Det er ikke lov å kaste tyggegummi eller noen form for objekter fra balkonger/verandaer.
- 2.4 Det er ikke tillatt å grille på balkongene, dette av branntekniske hensyn
- 2.5 Utøvelse av næringsvirksomhet er ikke tillatt

## 3. Skader

- 3.1 Når det oppstår skader på borettslagets fellesareal og denne kan tilbakeføres til en bestemt person og/eller dennes barn, vil vedkommende, eller dennes foresatte, bli gjort økonomisk ansvarlig. Snørrydding av balkonger/verandaer er hver enkelt andelshavers ansvar og skal utføres. Eventuelle skader som måtte oppstå på grunn av mangelfull snørrydding skal dekkes av eier.

- 3.2 Unngå løse gjenstander på balkongen, som kan tas av vinden og påføre skade.
- 3.3 Det må ikke kastes ting i klosettet, for eksempel bleier, matrester, sanitetsbind og lignende, som kan tette til avløpet. En tett kloakk kan forårsake oversvømmelse i leiligheten, ubehagelig lukt, og omkostninger av uant rekkevidde. Ansvar vil bli gjort gjeldene.

#### **4. Bygningsmessige forandringer**

- 4.1 Flaggstenger, markiser, skilt, antenner og lignende må ikke settes opp uten styrets samtykke.
- 4.2 Feil ved antenne- eller kabelanlegget meldes omgående til teleleverandør, etter først å ha undersøkt om det er feil med eget apparat. Det må bare benyttes originale tilkoplingskabler.
- 4.3 Det er ikke tillatt med egen parabolantenne uten forhåndssamtykke fra styret.
- 4.4 Montering av avtrekksvifter i avtrekkskanaler eller yttervegger er forbudt.
- 4.5 Fett, kaffegrut eller annet som kan forårsake tilstopping må ikke tømmes i vask eller sluk. Til WC må bare brukes toalettpapir og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet.
- 4.6 Rens egne vasker og sluk en gang imellom med egnede middel som løser opp fett og belegg for å hindre tilstopping.
- 4.7 Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet og rørledninger ikke fryser. Skader på rør- og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller liknende er leilighetseieren ansvarlig for å utbedre.
- 4.8 Alle beboere plikter til å gjøre seg kjent med hvor stoppekraner i leiligheten er.
- 4.9 Hold elektriske apparater og ledninger i god stand. Dårlig vedlikehold av slikt materiell kan lett forårsake brann.
- 4.10 Alle leiligheter er utstyrt med forskriftsmessige røykvarsler(e) og brannslukningsutstyr. Den enkelte andelshaver er ansvarlig for nødvendig vedlikehold av dette utstyret.

#### **5. Fellesareal**

- 5.1 Sykler, ski, barnevogner og lignende må ikke settes på uvedkommende steder, som for eksempel i trappeoppgangen eller korridorene – men i fellesrom i kjeller eller egen bod. Dette av hensyn til brannfare og rømningsveier.
- 5.2 Fellesareal i kjeller skal ikke brukes til lagring. Unntak er rom eller areal som er regulert for felles lagring
- 5.3 Bruk av åpen flamme i boder og kjeller er strengt forbudt. Dette gjelder også oppbevaring av gassbeholdere, bensinkanner og lignende i boder.
- 5.4 Trappeoppganger, korridorer, fellesrom og rom for tekniske anlegg må ikke brukes av barn til lek.
- 5.5 Det er ikke tillatt å kaste søppel eller drive hærverk. Reklame eller uønsket post skal kastes i utendørs avfallssystem
- 5.6 Det er dyreeiers ansvar å rydde opp etter eget husdyr. Husdyr skal ikke oppholde seg i innendørs fellesareal uten tilsyn av eier, og kun for gjennomgang.

- 5.7 Ved tilsmussing i korridor, trappeoppgang og kjeller ut over det som skyldes normal bruk, skal den enkelte gjøre rent etter seg.
- 5.8 Rengjøring av egen inngangsdør med dørkarm mot korridor er den enkelte leilighetseiers ansvar og oppgave.
- 5.9 Beboere er selv ansvarlige for merking av engen postkasser med navn og leilighetsnummer.
- 5.10 Grøntanlegg som plener, busker, trær og blomster må vernes om. Kast ikke sigarettstumper, stein og lignende.
- 5.11 Hensetning av søppel og annet uønsket avfall på borettslagets fellesarealer bøtelegges med kr 1 500,- pr. tilfelle.

## **6. Renhold, barnevogner og sykler**

- 6.1 Beboerne er ansvarlig for å holde trapper og fellesrom i ryddig stand.
- 6.2 Barnevogner skal ikke plasseres i fellesareal da de er til hinder for vanlig ferdsel, jfr. brannforskriftene.
- 6.3 Fellesarealer skal ikke brukes til oppbevaring og lagring, jfr. brannforskriftene
- 6.4 Sykler skal plasseres på egne anviste plasser, så lenge dette er arrangert/etablert.

## **7. Søppel**

- 7.1 Søppel skal sorteres etter kommunale anvisninger, og må pakkes forsvarlig inn. Brudd på rutiner for søppelhåndtering for borettslaget, kan medføre personlig erstatningsansvar
- 7.2 Det er ikke tillatt å oppbevare søppel i fellesarealer.
- 7.3 Det er strengt forbudt å legge ut mat til fugler, da dette trekker rotter til eiendommen

## **8. Dyrehold**

Regler knyttet til dyrehold følger alminnelige norske regler. Dyrene skal ikke være til sjenanse for øvrige andelseiere. Det innebærer at hunder skal holdes i bånd, katter som skvetter innomhus må kastreres etc. Nærmere regler er angitt i vedlegget "Regler for dyrehold i Borettslaget Parksiden"

## **9. Utleie av leilighet**

- 9.1 Søknad:  
En andelseier som selv bor i leiligheten kan overlate bruken av deler av leiligheten til andre uten samtykke fra borettslaget. Søknad om utleie av hele leiligheten må på forhånd sendes styret slik at styret til enhver tid kan få kunnskap om hvem som bor i leilighetene. Søknad om utlån av boligen utover 30 dager må også på forhånd sendes styret.
- 9.2 Ansvar:  
Både leilighetseieren og leietakeren har ansvar overfor borettslaget for alle skade og ulemper som påføres av leietakeren. Dette gjelder både ved utleie av hele eller en del av leiligheten. Andelshaver er ansvarlig ovenfor borettslaget for at husordensreglene og borettslagets vedtekter overholdes av beboerne.

## **10. Leiligheten utvendig**

- 10.1 Ensartet fasade:  
Balkongvegger, rekkverk, dører og karmmer må kun males i godkjent farge. Ta kontakt med vaktmester eller styret for fargekoder og godkjenning av arbeid. Flaggstenger, skilt og lignende kan bare settes opp etter avtale med styret. Det er lov å bekle balkonggjerdet med dekkende materialer, dog må det være i sort farge
- 10.2 Balkonggulv:  
Balkonggulv (spesielt i toppetasjene) må holdes såpass rene at unødvendig smuss ikke renner nedover i regnvær. Det må påses at avløpsrør i balkonggulv ikke tetter seg.
- 10.3 Balkongbruk  
Balkongen skal ikke brukes som bod/lagerrom for avfall og skrot.

**Oslo, 12.05.2026**

## Borettslaget Parksiden

### Regler for dyrehold i Borettslaget Parksiden.

Brudd på følgende regler kan medføre at styret vil kunne nekte beboere dyrehold.

#### Hundeeiere/eiere av husdyr må overholde følgende regler:

1. Hunder skal holdes i bånd innenfor borettslagets område. For øvrig gjelder politivedtektene for Oslo kommune.

Det vises her til paragraf 24 vedrørende båndtvang m.v.:

*"1. På offentlig sted i Oslo sentrum, i sentrumsnære boligområder og i bydelene er det forbudt å la hund gå løs."*

2. a) Husdyreiere er forpliktet til straks å fjerne ekskrementer dyret etterlater seg på borettslagets område, også utenfor egen inngang.

Viser også til samme paragraf i politivedtektene:

*"3. Eier eller den som har ansvar for hund plikter straks å fjerne ekskrementer som hunder etterlater seg på offentlig sted."*

- b) Husdyr skal ikke stå ute. De må heller ikke sjenerere omgivelsene med bjeffing eller hyling.
- c) Husdyr må ikke plasseres i fellesarealer.
- d) Eier av husdyr er ansvarlige og erstatningspliktige for enhver skade som deres husdyr måtte påføre person eller fellesareal, for eksempel riper i dører og karmmer, skade på blomster, planter, grøntanlegg med mer.
- e) Dersom det kommer berettigede klager over at hundeholdet/husdyrholdet sjenerer naboer med lukt, bråk eller på annen måte, skal naboene først forsøke å løse problemene seg imellom. Hvis minnelig ordning ikke kan oppnås, sendes skriftlig klage over forholdet til styret i sameiet. Styret plikter å behandle klagen etter først å ha innhentet opplysninger fra begge parter.
- f) Disse reglene er å betrakte som en del av ordensreglene for Borettslaget Parksiden.

Endringer i reglene for dyrehold kan bare foretas på årsmøte.

**Oslo, 12.05.2026**

# Vedtekter

for

## Parksiden Borettslag

Org. nr. 988 891 452

Vedtatt i årsmøte 12.05.2026

### 1. Innledende bestemmelser

#### 1-1 Formål

Parksiden Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

#### 1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

#### 1-3 Borettslagets eiendom

Borettslaget eier eiendommen Mor Go'hjertas vei 23, gnr. 222, bnr. 125, snr. 1-100, i Oslo kommune.

#### 1-4 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter vedtektene eller borettslagsloven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende etter vedtektene eller borettslagsloven til borettslaget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten borettslaget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i vedtektene eller borettslagsloven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

### 2. Andeler og andelseiere

#### 2-1 Andeler og andelseiere

(1) Borettslaget består av 100 andeler. Andelene skal være på kroner 5.000,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,

3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsrett**

(1) Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

## **4. Borett og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten og enerett til bruk**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

### **4-2 Overlating av bruk**

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

#### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til eller areal som andelseier har enerett til bruk av i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-

/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

## **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr. 100.

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **7-2 Pålegg om salg**

Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

### **7-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og to til fire andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsførere og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte. Alle styremedlemmene kan kreve fysisk møte.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
  1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
  3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
  4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
  6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

Styrets leder og ett styremedlem i fellesskap representerer borettslaget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

### **9-2 Tidspunkt for og gjennomføring av generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

(3) Styret beslutter hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Generalforsamlingen skal gjennomføres som fysisk møte dersom minst to andelseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det. Styret kan sette en frist for når et krav om fysisk møte kan settes frem. Fristen kan tidligst løpe fra andelseierne har blitt informert om hvilke saker generalforsamlingen skal behandle, og må være så lang at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme krav om fysisk møte. Dersom generalforsamlingen ikke gjennomføres som fysisk møte, må styret sørge for en forsvarlig gjennomføring og at det foreligger systemer som sikrer at lovens krav til årsmøte er oppfylt. Systemene må sikre at deltakelsen og stemmegivningen kan kontrolleres på en betryggende måte, og det må benyttes en betryggende metode for å bekrefte deltakernes identitet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møterett**

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

## **9-6 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

## **9-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

## **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **10-3 Mindretallsvern**

Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

ooOoo

**Prosjektinformasjon**

Dato:

21.04.2026

Prosjekt:	Kalkulasjon
Kunde:	Borettslaget Parksiden
Adresse:	
Skadenummer:	-
Takstingeniør:	Thor Arne Breida 97751999 thor@aktivatakst.no

Installering av varmtvannsmålere og energimålere							
Post	Beskrivelse	Enhet	Mengde	Materialer	Antall timer	Arbeidskostnad	Sum
1.0	<b>Rigg og drift</b>						
1.1	Rigg og drift (12%)	stk	1	-	-	-	83 592,00
						<b>Sum rigg og drift</b>	<b>83 592,00</b>
4.0	<b>Elektriker (850,- pr. time)</b>						
4.1	De- og remontering av el. anlegg	rs	1	8 500,00	16,00	13 600,00	22 100,00
						<b>Sum elektriker</b>	<b>22 100,00</b>
5.0	<b>Rørlegger (850,- pr. time)</b>						
5.1	Montering av målere sentralt	stk	4	18 000,00	12,00	9 000,00	27 000,00
5.2	Montering av varmtvannsmålere i leiligheter	stk	100	225 000,00	200,00	150 000,00	375 000,00
5.3	Montering av energimålere i leiligheter	stk	100	160 000,00	150,00	112 500,00	272 500,00
						<b>Sum rørlegger</b>	<b>674 500,00</b>
6.0	<b>Prosjekt og byggeledelse</b>						
6.1	Oppfølging av prosjekt, byggeledelse, dokumentasjon etc. (8%)	stk	1	-	-	-	55 728,00
						<b>Sum prosjekt og byggeledelse</b>	<b>55 728,00</b>

Oppsummering			
1.0	Rigg og drift	kr	83 592,00
4.0	Elektriker	kr	22 100,00
5.0	Rørlegger	kr	674 500,00
6.0	Prosjekt og byggeledelse	kr	55 728,00
		Sum eks. mva.	kr 835 920,00
		<b>Sum inkl. mva.</b>	<b>kr 1 044 900,00</b>

## Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 12.05.26

Selskapsnummer: 5898 Selskapsnavn: BORETTSLAGET PARKSIDEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

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

### Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme 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](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://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