OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2087
HEDMARKSGATA 8 - 10 SAMEIET

Velkommen til årsmøte i HEDMARKSGATA 8 - 10 SAMEIET

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:

11. juni 2026 kl. 20:00, Vålerenga Bydelshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Stoppekraner og vannrør

Med vennlig hilsen,
Styret i HEDMARKSGATA 8 - 10 SAMEIET

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

Henry Tran 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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen. Revisjonsberetning blir fremlagt på årsmøtet.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. innkalling utkast 1.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 170 000 kr

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Fredrik Angen

Engasjert og pragmatisk, opptatt av å videreføre det etablerte styrets gode arbeid.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Fredrik Angen

  Engasjert og pragmatisk, opptatt av å videreføre det etablerte styrets gode arbeid.

Sak 8
Stoppekraner og vannrør

Forslag fremmet av:
Celina Wien Dragseth

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslaget er å ha en retningslinje for at alle bad/våtrom som blir pusset opp skal ha krav til stoppekraner i egen leilighet. Dette for å trygge egen leilighet og naboer. Grunnlaget for forslaget er at i forbindelse med oppussing av eget bad, fant vi ut at naboen over hadde stoppekran på mitt bad og at jeg hadde ingen stoppekraner hos meg til varmtvann/kaldtvann. De seksjonene som ble pusset opp i regi av det gamle styret i 2008/09 er særlig berørte. Har et tilleggsforslag om krav til at egne vannrør må være i egen seksjon og ikke inne i andres seksjon. At selv om dette er en selvfølge, må det presiseres. For trygghet for nye og gamle beboere.

Forslag til vedtak
Krav til stoppekraner og vannrør i egen seksjon

Styrets årsrapport

ÅRSBERETNING FOR 2026

Tillitsvalgte og ansatte.

I perioden har styret hatt følgende sammensetning:

Styreleder: Terje Nordgarden

Styremedlem: Håvard Lundkvist

Styremedlem: Irja Marie Hakkebo

Varamedlem: John Andre Robberstad

På valg: Irja Marie Hakkebo

Ansatte:

Sameiet har for tiden ingen ansatte.

Styrets arbeid:

1. Styret har gjennomført seks styremøter det siste året, samt flere møter og befaringer med diverse leverandører.
2. Sameiet har vurdert alternativer til Telia som leverandør av TV og internett. Styret har mottatt tilbud fra Altibox og Aliente, men kan ikke se at de klarer å konkurrere på pris. Telia var nylig på befaring i Sameiet mtp oppgradering til fiber og venter på tilbud.
3. Ytterdører - VD Montasje AS har skiftet inngangsdørene til Sameiet og styret ser seg fornøyd med arbeidet med moderne og utadgående dører.
4. Oppussing oppganger - styret planlegger befaringer og tilbud på dette ila 2026 med mulighet for å gjennomføre dette ila 2027 om økonomien tillater det.
5. Dugnad - det ble gjennomført dugnad høst og vår og dette har hatt en god effekt med ryddigere fellesarealer. Styret ønsker å oppfordre alle beboere om å delta på dugnad da dette også er en sosial sammenkomst hvor man kan bli bedre kjent med naboene sine.
6. Norgespris - Sameiet her inngått avtale om Norgespris som vil spare Sameiet for betydelige summer.
7. Vaktselskap - styret har mottatt flere tilbud fra vaktselskap ved behov, bl.a. for å se til hagen ved en del uønsket besøk. Det er satt opp lapper på benkene at dette er privat. Styret oppfordrer også alle beboere om å kommunisere dette til uvedkommende. Det ser ut til å ha virket så langt.
8. Vaskeri - Sameiet har skiftet ut to av vaskemaskinene. En betydelig kostnad, men også en god investering da disse varer i 25 år. Airwallet-systemet har også vært en suksess som hjelper til å finansiere vaskeriene.
9. Sparkesykler - styret arbeider med å opprette geofencing på gatearealet utenfor Sameiet for å forebygge kaotisk parkering av sparkesykler utenfor bygget.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik
Ingen vesentlig avvik. Ble brukt litt mer på drift og vedlikehold enn budsjettert.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 522 826.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader
Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til årsmøtet i
Hedmarksgata 8-10 Sameie

Godkjent revisjonsselskap
Revisornummer 991 096 957 MVA
Medlem av Den norske Revisorforening

Postadresse: Postboks 1018, 1803 Askim

Besøksadresser:
Vangsveien 10, 1814 Askim
Akersgata 41, 0158 Oslo

Tlf: +47 91 800 500

post@revision.no
www.revision.no

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon
Vi har revidert årsregnskapet til Hedmarksgata 8-10 Sameie som viser et overskudd på kr 534 018,-. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025 og resultatregnskap, for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Andre forhold
Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen
Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 selskapet 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 (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Penneo document key: 3JYMW-I54KO-IM9NE-3IVVF-OPY2V-YL61J

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet
Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. 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 økonomiske beslutninger som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

Oslo, 29. Mai 2026
AS Revision

Kristine Lillo Mørck
Statsautorisert revisor

Penneo document key: 3JYMW-I54KO-IM9NE-3IVVF-OPY2V-YL61J

HEDMARKSGATA 8 - 10 SAMEIET
ORG.NR. 971277521, KLIENTNR. 2087

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 683 327	4 237 868	4 773 236	4 773 234
Vaskeri		55 485	69 630	0	46 785
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 738 812**	**4 307 498**	**4 773 236**	**4 820 019**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-23 255	-62 398	-21 855	-23 970
Styrehonorar	4	-155 000	-155 000	-155 000	-170 000
Revisjonshonorar	5	-12 545	-17 325	-15 000	-15 450
Forretningsførerhonorar		-130 480	-125 460	-132 000	-134 394
Konsulenthonorar		-27 575	-10 935	-56 000	-18 000
Drift og vedlikehold	6	-515 834	-399 201	-300 000	-400 003
Forsikringer		-172 091	-154 114	-193 000	-214 600
Kommunale avgifter	7	-724 461	-664 587	-728 600	-744 095
Energi/fyring	8	-951 137	-917 745	-850 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-430 186	-494 399	-562 000	-525 300
Andre driftskostnader	9	-390 930	-447 414	-366 000	-409 968
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 533 494**	**-3 448 579**	**-3 379 455**	**-3 455 780**
DRIFTSRESULTAT		**1 205 318**	**858 919**	**1 393 781**	**1 364 239**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	48 441	42 113	1 000	0
Finanskostnader	11	-719 741	-759 036	-743 000	-743 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-671 300**	**-716 923**	**-742 000**	**-743 000**
ÅRSRESULTAT		**534 018**	**141 996**	**651 781**	**621 239**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		534 018	141 996		

HEDMARKSGATA 8 - 10 SAMEIET
ORG.NR. 971277521, KLIENTNR. 2087

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	1	1
SUM ANLEGGSMIDLER		**1**	**1**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		51 429	36 297
Forskuddsbetalte kostnader		449 830	368 557
Andre kortsiktige fordringer	13	3 002	3 002
Driftskonto OBOS-banken		335 490	11 871
Sparekonto OBOS-banken		1 294 532	1 196 445
SUM OMLØPSMIDLER		**2 134 283**	**1 616 173**
SUM EIENDELER		**2 134 284**	**1 616 174**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-8 708 590	-9 242 608
SUM EGENKAPITAL		**-8 708 590**	**-9 242 608**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 231 417	10 525 906
SUM LANGSIKTIG GJELD		**10 231 417**	**10 525 906**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		105 055	89 897
Leverandørgjeld		498 754	205 480
Påløpte renter		3 671	37 499
Annen kortsiktig gjeld	15	3 977	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**611 457**	**332 876**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 134 284**	**1 616 174**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 27.05.2026

Styret i Hedmarksgata 8 - 10 Sameiet

Terje Nordgarden	Håvard Lundkvist	Irja Marie Torset Hakkebo

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Balkong	125 280
Barnevognsgarasje	1 200
Oppvarming	631 140
Felleskostnader	2 484 814
TV/bredbånd	540 192
Lån OBOS01	451 176
Lån OBOS02	434 712
Parkering	14 813
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 683 327**

NOTE 3

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-21 855
Yrkesskadeforsikring	-1 400
SUM PERSONALKOSTNADER	**-23 255**

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	-155 000
SUM STYREHONORAR	**-155 000**

NOTE 5

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-12 545
SUM REVISJONSHONORAR	**-12 545**

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-429 348
Drift/vedlikehold VVS	-53 219
Drift/vedlikehold elektro	-17 528
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-3 210
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 063
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-11 468
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-515 834**

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-480 665
Renovasjonsgebyr	-243 797
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-724 461**

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-40 612
Fjernvarme	-910 524
SUM ENERGI / FYRING	**-951 137**

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 000
Container	-40 673
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-34 469
Vaktmestertjenester	-177 041
Renhold ved firmaer	-100 436
Snøryddin g	-12 146
Andre driftskostnader	-16 533
Andre kontorkostnader	-213
Kontingenter	-3 192
Bank- og kortgebyr	-3 289
Øreavrunding	110
Velferdskostnader	-2 047
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-390 930**

NOTE 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 397
Renter av sparekonto i OBOS-banken	42 602
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 560
Andre renteinntekter	1 882
SUM FINANSINNTEKTER	**48 441**

NOTE 11

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-234 461
Pantegjeldsrenter	-485 253
Renter på leverandørgjeld	-27
SUM FINANSKOSTNADER	**-719 741**

NOTE 12

VARIGE DRIFTSMIDLER

Balkonger		
Tilgang 2021	2 714 516	
Avskrevet tidligere	-2 714 515	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**0**

NOTE 13

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode hos beboer, gjøres opp i 2026	3 002
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**3 002**

NOTE 14
AKSJEKAPITAL
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

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

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,55 %. Løpetiden er 13 år.		
Opprinnelig 2023	-3 818 896	
Nedbetalt tidligere	345 522	
Nedbetalt i år	204 424	
		-3 268 950
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,55 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-6 800 000	
Økning i 2023	-381 587	
Nedbetalt tidligere	129 055	
Nedbetalt i år	90 065	
		-6 962 467
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		#########

NOTE 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	-35
AirWallet	-3 942
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-3 977**

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 11.06.26
Selskapsnummer: 2087 **Selskapsnavn:** HEDMARKSGATA 8 - 10 SAMEIET

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim