



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 947 822 969
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MARMORBERGET BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 25.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 947822969

Postadresse: 8910 Brønnøysund

Telefoner: Opplysningstelefonen 75 00 75 00 Telefaks 75 00 75 05

E-post: firmapost@brreg.no Internett: www.brreg.no

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		35 694 636	31 171 423
Sum inntekter		35 694 636	31 171 423
Kostnader			
Lønnskostnad		2 997 750	2 528 270
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		472 857	507 435
Annen driftskostnad		42 215 638	64 522 475
Sum kostnader		45 686 245	67 558 181
Driftsresultat		-9 991 609	-36 386 757
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		419 778	327 321
Sum finansinntekter		419 778	327 321
Annen finanskostnad		9 532 331	7 909 064
Sum finanskostnader		9 532 331	7 909 064
Netto finans		-9 112 552	-7 581 743
Resultat før skattekostnad		-19 104 162	-43 968 500
Årsresultat		-19 104 162	-43 968 500
Totalresultat		-19 104 162	-43 968 500
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-19 104 162	-43 968 500
Sum overføringer og disponeringer		-19 104 162	-43 968 500



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		47 509 024	47 509 024
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		1 621 385	2 094 242
Sum varige driftsmidler		49 130 409	49 603 266
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		294 865	122 045
Sum finansielle anleggsmidler		294 865	122 045
Sum anleggsmidler		49 425 274	49 725 311
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		182 657	-530 573
Andre fordringer		845 848	1 483 710
Sum fordringer		1 028 505	953 137
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 751 432	16 647 795
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 751 432	16 647 795
Sum omløpsmidler		10 779 937	17 600 932
SUM EIENDELER		60 205 212	67 326 243



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		53 700	53 700
Sum innskutt egenkapital		53 700	53 700
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		129 734 380	110 630 218
Sum opptjent egenkapital		-129 734 380	-110 630 218
Sum egenkapital		-129 680 680	-110 576 518
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		185 662 908	170 189 226
Øvrig langsiktig gjeld		2 752 362	2 583 210
Sum annen langsiktig gjeld		188 415 270	172 772 436
Sum langsiktig gjeld		188 415 270	172 772 436
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		59 888	64 185
Leverandørgjeld		103 415	4 194 784
Skyldige offentlige avgifter		129 300	109 748
Annen kortsiktig gjeld		1 178 019	761 609
Sum kortsiktig gjeld		1 470 621	5 130 325
Sum gjeld		189 885 891	177 902 761
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 205 212	67 326 243



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 349572

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 947 822 969
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: MARMORBERGET BORETTSLAG
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.03.2026

Grunnlag for avgivelse

År 2025: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2024: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2025.

Virksomheten sitt øverste organ er ansvarlig for at årsregnskapet er signert. Det er mulig å levere årsregnskap uten signatur fordi sikkerheten for rett rapportering er ivaretatt ved at innsenderen har rolle/rettighet for innsending i Altinn. Navnet på representanten, som bekrefter at årsregnskapet er godkjent, er i tillegg oppgitt.

Brønnøysundregistrene, 20.04.2026



Organisasjonsnr: 947 822 969
MARMORBERGET BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		35 694 636	31 171 423
Sum inntekter		35 694 636	31 171 423
Kostnader			
Lønnskostnad		2 997 750	2 528 270
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		472 857	507 435
Annen driftskostnad		42 215 638	64 522 475
Sum kostnader		45 686 245	67 558 181
Driftsresultat		-9 991 609	-36 386 757
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		419 778	327 321
Sum finansinntekter		419 778	327 321
Annen finanskostnad		9 532 331	7 909 064
Sum finanskostnader		9 532 331	7 909 064
Netto finans		-9 112 552	-7 581 743
Resultat før skattekostnad		-19 104 162	-43 968 500
Årsresultat		-19 104 162	-43 968 500
Totalresultat		-19 104 162	-43 968 500
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-19 104 162	-43 968 500
Sum overføringer og disponeringer		-19 104 162	-43 968 500



Organisasjonsnr: 947 822 969
MARMORBERGET BORETTSLAG

BALANSE

Beløp i: NOK **Note** **2025** **2024**

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler

0

0

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og

annen fast eiendom

47 509 024

47 509 024

Driftsløsøre, inventar,

verktøy, kontormaskiner

og lignende

1 621 385

2 094 242

Sum varige driftsmidler

49 130 409

49 603 266

Finansielle anleggsmidler

Andre fordringer

294 865

122 045

Sum finansielle

anleggsmidler

294 865

122 045

Sum anleggsmidler

49 425 274

49 725 311

Omløpsmidler

Varer

Sum varer

0

0

Fordringer

Kundefordringer

182 657

-530 573

Andre fordringer

845 848

1 483 710

Sum fordringer

1 028 505

953 137

Investeringer

Sum investeringer

0

0

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

Bankinnskudd, kontanter

og lignende

9 751 432

16 647 795

Sum bankinnskudd,

kontanter og lignende

9 751 432

16 647 795

Sum omløpsmidler

10 779 937

17 600 932

SUM EIENDELER

60 205 212

67 326 243

BALANSE - EGENKAPITAL OG

GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	53 700	53 700
Sum innskutt egenkapital	53 700	53 700
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	129 734 380	110 630 218
Sum opptjent egenkapital	-129 734 380	-110 630 218
Sum egenkapital	-129 680 680	-110 576 518
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	185 662 908	170 189 226
Øvrig langsiktig gjeld	2 752 362	2 583 210
Sum annen langsiktig gjeld	188 415 270	172 772 436
Sum langsiktig gjeld	188 415 270	172 772 436
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	59 888	64 185
Leverandørgjeld	103 415	4 194 784
Skyldige offentlige avgifter	129 300	109 748
Annen kortsiktig gjeld	1 178 019	761 609
Sum kortsiktig gjeld	1 470 621	5 130 325
Sum gjeld	189 885 891	177 902 761
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	60 205 212	67 326 243



Organisasjonsnr: 947 822 969
MARMORBERGET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
2.10



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 78

MARMORBERGET BORETTSLAG



Velkommen til årsmøte i MARMORBERGET BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

19. mars 2026 kl. 18:00, Grendehuset, Vaskeribakken 8.

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 møte. 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.

Årsmøtet 2026

Styret ønsker velkommen til grendehuset 19 mars kl. 18.00. Innregistrering av møtedeltakere skjer fra kl. 17.30. Vi ber alle om å møte i god tid slik at møtet kan starte som planlagt.

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. Fastsettelse av honorar for ekstraarbeid i forbindelse med rør-prosjektet
8. Forslag til årsmøtet om godtgjørelse til varamedlemmer
9. Forslag om godtgjørelse til valgkomiteen
10. Forslag fra styret om endring i vedtektenes pkt. 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt første avsnitt
11. Forslag fra andelseier om etablering av avløp i fellesområder for å flytte kjøkken
12. Forslag fra andelseier om årlig containerordning
13. Forslag fra andelseier om utvidelse eller bygging av nytt sykkelkur
14. Forslag om innføring av IN-ordning
15. Valg av tillitsvalgte
16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling



Med vennlig hilsen,
Styret i MARMORBERGET BORETTSLAG



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår Arild Rebbeng som møteleder

Forslag til vedtak

Arild Rebbeng er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Velges i årsmøtet

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%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

- 1. 0078 Revisjonsberetning 2025.pdf
- 2. 0078 Årsregnskap 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 675.000,- som er det samme som i 2025.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 675.000,-



Sak 7

Fastsettelse av honorar for ekstraarbeid i forbindelse med rør-prosjektet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets godtgjørelse for ekstra prosjektarbeid settes til kr. 150.000,-

Styrets innstilling

Styret har hatt et vesentlig ekstraarbeid i forbindelse med rør-prosjektet som ikke faller inn under ordinært styrearbeid. Det foreslås at ekstraarbeidet honoreres for disse arbeidene med kr. 150.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for ekstraarbeid settes til kr 150 000

Sak 8

Forslag til årsmøtet om godtgjørelse til varamedlemmer

Forslag fremmet av:
Petter Løkken

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ønsker å fremme ett forslag til GF og luften mulighet for at to varamedlemmer til styret, også kan få en symbolsk sum på f.eks. kr. 5000,- pr.person.

Dette er det samme som valgkomiteen har pr. person.

Jeg tenker at dette både kan være som en liten påskjønnelse, til de som er med på styremøter i sin varaperiode og kanskje en liten grunn til å få personer interessert og kanskje tar kontakt med valgkomiteen, når de også vet hva arbeidet går ut på.

Forslag til vedtak

Varamedlemmer honoreres med kr. 5.000,-

Sak 9

Forslag om godtgjørelse til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår at valgkomiteen godtgjøres med kr 15.000,- for sitt arbeid, dette er forøvrig samme som i fjor



Forslag til vedtak

Valgkomiteen godtgjøres med kr 15.000,-

Sak 10

Forslag fra styret om endring i vedtektenes pkt. 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt første avsnitt

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dagens tekst:

(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.

Styret foreslår å endre teksten til følgende:

(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, unntatt er innglassede balkonger hvor den enkelte andelseier er ansvarlig for vedlikeholdet.

Styrets innstilling

Styret ber årsmøtet godkjenne forslaget

Forslag til vedtak

Vedtektenes pkt. 5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt første avsnitt endres

Sak 11

Forslag fra andelseier om etablering av avløp i fellesområder for å flytte kjøkken

Forslag fremmet av:

Christina Rasmussen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Jeg ønsker å få behandlet en sak på generalforsamlingen.

Grunnen er at jeg gjerne vil flytte kjøkkenet inn i stuen slik at jeg kan lage et eget soverom til sønnen min, og samtidig skape en mer stabil og god bosituasjon fremover.

Jeg har hatt befaring med fagfolk, og flyttingen innebærer at vann- og avløpsrør føres ned gjennom gulv og brannmur (leiligheten ligger i 1. etasje). Rørene vil komme ut i et tilgjengelig rom i kjelleren.



Videre vil rørene føres langs veggen i bodarealet før de kobles på eksisterende røranlegg. Dette vil oppta minimalt med plass i fellesarealet, men vil innebære at rørene blir liggende langs veggen i disse bodene:

Jeg stiller meg positiv til dialog med berørte andelseiere, i samråd med styret.

Alt arbeid vil bli utført av autoriserte fagfolk og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet gir andelseier i Antenneveien 5, leilighet H0101 tillatelse til å flytte kjøkkenet til stuen og etablere nødvendige rørføringer i fellesarealet slik det er beskrevet i søknaden.

Nødvendige offentlige godkjenninger skal foreligge før arbeidene starter, og arbeidene må utføres av kvalifiserte fagpersoner.

Tiltaket gjennomføres for andelseiers regning og risiko.

Styrets innstilling

Styret stiller seg ikke bak forslaget, da det berører både nåværende og fremtidige andelseiers disposisjonsrett over bodene. Ved eventuelle lekkasjer fordrer det tilgang til boder og vil også kunne være vanskelig å oppdage. Styret har ikke anledning til å avgjøre disse forespørslene og overlater til årsmøtet å beslutte hvorvidt tiltaket aksepteres eller ikke. For andelseier er det mulig å etablere pumpeløsning, uten at dette berører borettslagets fellesarealer.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir andelseier i Antenneveien 5, leilighet H0101 tillatelse til å flytte kjøkkenet til stuen og etablere nødvendige rørføringer i fellesarealet slik det er beskrevet i søknaden.

Sak 12

Forslag fra andelseier om årlig containerordning

Forslag fremmet av:

Kim Løvstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås at Marmorberget borettslag etablerer en fast, årlig ordning med utplassering av container i forbindelse med ordinær dugnad.

Bakgrunnen for forslaget er behovet for bedre orden og økt sikkerhet i borettslagets fellesarealer, særlig i tilknytning til kjellerboder og loft, hvor det i dag oppbevares en del større gjenstander og avfall. Slik oppbevaring kan skape uoversiktlige forhold, redusere trivsel og medføre risiko knyttet til brannsikkerhet og HMS, blant annet ved å hindre fri ferdsel, blokkere rømningsveier og øke brannbelastningen.

En årlig containerordning vil gi beboerne en strukturert og forutsigbar mulighet til å rydde og kvitte seg med større avfall som ikke omfattes av ordinær renovasjonsordning. Tiltaket vil kunne bidra til bedre orden, økt sikkerhet og etterlevelse av gjeldende brann- og HMS-krav.



Ordningen vurderes som kostnadseffektiv for borettslaget samlet sett, og kan samtidig legge til rette for mer hensiktsmessig og miljøvennlig avfallshåndtering. En felles ryddedag i kombinasjon med container vil også kunne styrke trivsel og fellesskap i borettslaget.

Forslag til vedtak:

Årsmøtet vedtar at styret innfører en fast, årlig ordning med utplassering av container i forbindelse med dugnad, og gis fullmakt til å organisere og gjennomføre tiltaket innenfor borettslagets ordinære driftsbudsjett.

Styrets innstilling

Marmorberget borettslag har tidligere hatt en ordning hvor innleie av containere ble gjennomført årlig. De siste årene var kostnadene i størrelsesorden 450-600.000,-. Av økonomiske årsaker har ikke styret budsjettert med disse utgiftene, for å holde felleskostnadene så lave som mulig. Hver enkelt beboer har anledning til selv å levere avfall på Oslo kommunes gjenvinningsstasjoner inntil 20 ganger i året uten kostnad. Ifølge driftskontoret er det nå mindre søppel som lagres i fellesområdene, dette kan ses i sammenheng med at man ikke lagrer søppel i påvente av felles containere. Hvorvidt ordningen skal gjennomføres lar styret være opp til årsmøtet.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at styret innfører en fast, årlig ordning med utplassering av container i forbindelse med dugnad, og gis fullmakt til å organisere og gjennomføre tiltaket innenfor borettslagets ordinære driftsbudsjett.

Sak 13

Forslag fra andelseier om utvidelse eller bygging av nytt sykkelskur

Forslag fremmet av:

Gerda Fristad Nilsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utvide eller lage nytt sykkelskur utenfor « Gulosten»

Jeg mener at sykkelskuret ved Antenneveien 9 må utvides eller at det bygges helt nytt!

Hva stemmer dere til dette forslaget?

Styrets innstilling

Styret har tidligere hentet inn tilbud på etablering av ytterligere sykkelskur i hesteskoen bak Antenneveien 28. Styret har ikke funnet det økonomisk forsvarlig å iverksette bygging. Siste mottatte tilbud høsten 2025 hadde en kostnadsramme i størrelsesorden kr. 7-800.000,- for et sykkelskur med plass til ca. 40 sykler. Kostnadene omfattet graving og støping av sokkel, etablering av "skur", elektroarbeider for lys samt stativer for sykler. Når det gjelder riving av eksisterende sykkelskur frarådes dette på det sterkeste, da hovedtavle for el-bil lading i ladeparken er plassert i sykkelskuret. Eventuell riving vil medføre frakobling av strømmen slik at lading ikke vil være mulig.

Forslag til vedtak

Sykkelskuret ved Antenneveien 9 må utvides eller at det bygges helt nytt!



Sak 14

Forslag om innføring av IN-ordning

Forslag fremmet av:

Asad Khan Marmorveien 8c

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Generalforsamlingen ber styret utrede og legge til rette for innføring av IN-ordning i borettslaget, slik at andelseiere som ønsker det kan nedbetale sin andel av fellesgjelden.

Dersom det ikke er hensiktsmessig å inkludere hele fellesgjelden i en slik ordning, bes styret minimum utrede og tilrettelegge for IN-ordning knyttet til den delen av fellesgjelden som gjelder baderomsrehabiliteringen.

Formålet med forslaget er å gi den enkelte andelseier mulighet til å redusere sine månedlige felleskostnader, samt å gjøre boligene i borettslaget mer attraktive i boligmarkedet ved å redusere fellesgjelden. Lavere fellesgjeld kan bidra til økt verdi og større interesse blant potensielle kjøpere.

Styrets innstilling

Etablering samt drift av IN-ordning vil være svært kostbart for Marmorberget Borettslag.

For å kunne etablere IN-ordning med OBOS banken må sikringsordning vedrørende husleieinnbetalingsgaranti gjeninnføres. Dette alene vil koste borettslaget ca. kr. 180.000 årlig (0,5% av omsetningen)

I tillegg kommer følgende kostnader som borettslaget må betale:

kr. 21.000 i årlig administrasjonsgebyr

kr. 32.500 i etableringsgebyr per lån som benyttes (Borettslagets lån)

For den enkelte beboer vil det påløpe et etableringsgebyr på kr. 5.000.

Styret kan ikke anbefale årsmøte å etablere en IN-Ordning hvor borettslagets årlige kostnader vil øke med over kr. 200.000. Dette belastes fellesskapet uavhengig om ordningen brukes eller ikke.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret utrede og legge til rette for innføring av IN- ordning i borettslaget. Dersom full IN- ordning ikke er hensiktsmessig, skal styret minimum utrede IN- ordning knyttet til fellesgjelden for baderomsrehabiliteringen

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater



Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Nicolay Carlsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christian Engh
- Vidar Håby

Valg av 1 *styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som *styremedlem:

- Rune Pedersen

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arthur Olaf Jensen
- Kari-Anne Søreng-Stensrud

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Velges i årsmøtet
- Velges i årsmøtet

Valg av 1 *valgkomite Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som *valgkomite:

- Petter Løkken

Vedlegg

1. 0078 Valgkomiteens innstilling og begynnelse.pdf

Sak 16

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater



Valg av 2 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Michael Gullhagen
- Nicolay Carlsen

Valg av 2 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Arthur Olaf Jensen
- Kari-Anne Søreng-Stensrud



Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025

Styrets arbeid ble også i 2025 i stor grad påvirket av rør prosjektet. Etter ferdigstilling ble det, som en konsekvens av utførte arbeider, behov oppgradering av trapperom. Gjenstående sparkling og maling ble utført i tillegg til at trapper ble skuret opp og behandlet med en overflatebehandling.

Gjennom året ble det avholdt jevnlige byggemøter, økonomimøter med USBL, byggherremøter, møter med VBM i forbindelse med behandling av reklamasjoner og økonomi, overtagelsesmøte mm. Vi har siden avslutning av prosjektet vært uenig i VBM sin oppstilling til slutfaktura og har gjennom møter og dialog forsøkt å oppnå enighet men vi har ikke lyktes med dette. Opprinnelig tilleggskrav fra VBM var ca 2,7 millioner eks.mva, dette er nå redusert til ca 1,3 millioner eks.mva. Styret og USBL kan ikke se kravets legitimitet og har avvist kravet. Saken er fra VBM sin side nå oversendt forlikrådet for videre behandling og vi håper at vi snart kan legge dette bak oss.

Styret avholdt gjennom året 12 styremøter, 1 regnskapsmøte, 1 budsjettmøte, 1 konstitueringsmøte og 1 årsmøte. Det ble i styremøtene behandlet ca 120 saker hvorav flere omhandlet klage på beboere i forhold til støy. Enkelte saker har vært vanskelige da de har omhandlet beboere med liten eller ingen boevne.

Telia varslet i høst en større regulering av kostnadene forbundet med tv / internett og styret kunne på vegne av borettslaget ikke akseptere prisstigningen. Vi lyktes gjennom forhandlinger å redusere den varslede prisstigningen med 50% samt at prisen ble bundet ut avtaleperioden som løper frem til 30 april 2027.

Etter fullført prosjekt har vi hentet inn priser fra flere forsikringsselskaper på forsikring av bygningsmassen vår men etter forhandlinger med Protector fikk vi en reduksjon i forsikringspremie på ca kr. 350.000,- og ikke en økning som varslet. Av mottatte tilbud lå laveste pris ca 50% over vår nåværende premie.

Borettslaget er en stor låntaker og er en attraktiv bankkunde. Etter prosjektets avslutning har vi reforhandlet våre lånebetingelser og fått redusert våre rentekostnader med flere hundre tusen kroner årlig.

Det ble påbegynt en rekrutteringsprosess for ansettelse av ny vaktmester da Helge Hansen går over i pensjonistenes rekke fra 1 mai. Over 80 søkere ble redusert til 11 intervjuer. Intervjuprosess og ansettelse fortsatte i 2026.

Større arbeider:

- Rør-rehabilitering avsluttet men det gjenstår fortsatt å oppnå enighet om økonomiske forhold.
- Strømpetrekking av resterende bunnledninger i forbindelse med prosjektet.
- Ferdigstilling av infrastruktur til el-bil ladere.
- Ferdigstilt maling av trapperom og behandling av gulv.
- Ferdigstilt drenering på 2 adresser i borettslaget.

Faste styreoppgaver:

- Oppfølging av driftskontoret og våre to ansatte.
- HMS oppfølging.
- Fakturabehandling - kontroll og godkjenning av alle fakturaer.
- Budsjetteringsprosess.
- Innhenting og behandling av tilbud for større arbeider.



- Planlegging av vedlikeholdsarbeider.
- Fortløpende kommunikasjon med forretningsfører gjennom hele året.
- Svare ut henvendelser via Vibbo og eposter.
- Gjennomgang av forslag til generalforsamling/årsmøte, utarbeide styrets innstilling til mottatte saker.
- Utsendelse/publisering av protokoller etter generalforsamling/årsmøte

For 2026 er det ikke planlagt eller budsjettert med større prosjekter utover normalt vedlikehold.

Vennlig hilsen styret i Marmorberget Borettslag



Til generalforsamlingen i Marmorberget Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Marmorberget Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfylder årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 1

15 av 32

0078 Revisjonsberetning 2025.pdf

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 19. februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor



MARMORBERGET BORETTSLAG ORG.NR. 947822969, KLIENTNR. 78

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		12 470 607	-1 229 659
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-19 104 162	-43 968 500
Tilbakeføring av avskrivning	15	472 857	507 435
Tillegg for nye langsiktige lån	22	25 000 000	60 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	22	-9 526 318	-2 831 057
Innsk. øremerk. bankkto		-3 668	-7 612
Uttak øremerk. bankkto			
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-3 161 291	-13 700 266
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		9 309 316	-13 700 266
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		10 779 937	17 600 932
Kortsiktig gjeld		-1 470 621	-5 130 325
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		9 309 316	12 470 607



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	35 307 345	30 828 992	35 614 000	35 544 713
Ladeinntekter elbil		240 788	0	0	0
Andre inntekter	3	146 503	342 431	70 000	70 000
SUM DRIFTSINNEKTER		35 694 636	31 171 423	35 684 000	35 614 713
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-2 022 750	-1 878 270	-2 375 000	-1 845 000
Styrehonorar	5	-975 000	-650 000	-675 000	-825 000
Avskrivninger	15	-472 857	-507 435	-500 000	-500 000
Revisjonshonorar	6	-30 125	-24 500	-22 000	-23 000
Forretningsførerhonorar		-432 470	-415 835	-439 000	-458 000
Konsulenthonorar		-54 854	-52 773	-85 000	-85 000
Drift og vedlikehold	7	-28 168 239	-51 478 408	-49 491 000	-3 526 500
Forsikringer		-1 597 931	-1 445 115	-1 700 000	-1 316 500
Kommunale avgifter	8	-6 272 008	-5 777 180	-6 449 000	-6 504 000
Energi/fyring	9	-591 607	-569 698	-600 000	-500 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 335 763	-3 250 596	-3 390 000	-3 593 000
Andre driftskostnader	10	-1 732 641	-1 508 370	-1 313 000	-1 241 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-45 686 245	-67 558 181	-67 039 000	-20 417 500
DRIFTSRESULTAT		-9 991 609	-36 386 757	-31 355 000	15 197 213
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	419 778	327 321	50 000	300 000
Finanskostnader	12	-9 532 331	-7 909 064	-10 342 000	-8 759 000
RES. FINANSINNT./-KOST		-9 112 552	-7 581 743	-10 292 000	-8 459 000
ÅRSRESULTAT		-19 104 162	-43 968 500	-41 647 000	6 738 213
Overføringer:					
Udekket tap:		-19 104 162	-43 968 500		



BALANSE			
	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	43 561 723	43 561 723
Tomt		3 947 301	3 947 301
Andre varige driftsmidler	15	1 621 385	2 094 242
Øremerkede bankinnskudd		294 865	122 045
SUM ANLEGGSMIDLER		49 425 274	49 725 311
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		182 657	101 930
Forskuddsbetalte kostnader		840 361	842 011
Andre kortsiktige fordringer	16	5 487	9 196
Driftskonto OBOS-banken		2 243 310	6 147 626
Kortkonto OBOS-banken		7 711	7 677
Skattetrekkkonto OBOS-banken		65 856	62 264
Sparekonto OBOS-banken		7 434 555	10 430 228
SUM OMLØPSMIDLER		10 779 937	17 600 932
SUM EIENDELER		60 205 212	67 326 423
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 537 * 100		53 700	53 700
Udekket tap	17	-129 734 380	-110 630 218
SUM EGENKAPITAL		-129 680 680	-110 576 518
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	22	185 662 908	170 189 226
Borettsinnskudd	18	2 473 900	2 473 900
Annen langsiktig gjeld		278 462	109 310
SUM LANGSIKTIG GJELD		188 415 270	172 772 436
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		643 318	632 503
Leverandørgjeld		103 415	4 194 784
Skyldige offentlige avgifter	19	129 300	109 748
Påløpte renter		59 888	64 185
Annen kortsiktig gjeld	20	534 701	129 106
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 470 621	5 130 325
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		60 205 212	67 326 243
Pantstillelse	21	258 969 400	258 969 400
Garantiansvar		0	0
Oslo, 16.02.2026			
Styret i Marmorberget Borettslag			
Christian Engh	Nicolay Carlsen	Michael Gullhagen	
Vidar Håby	Rune Pedersen		



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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-foringelse. 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.

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Strøm bod	6 100
Eiendomsskatt	53 604
Felleskostnader	34 292 664
Garasje	163 775
Parkering	376 602
Leietillegg påbygg	70 512
Trappevask	344 088
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	35 307 345

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Antenneleie	3 000
Utleie grendehus 20/9-2025	4 000
Nøkler	20 252
Utleie	119 251
SUM ANDRE INNETEKTER	146 503



NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 279 519
Overtid	-66 709
Annen opplysningspliktig godtgjørelse	-15 000
Annen lønn, ikke feriepenger	-20 000
Påløpte feriepenger	-175 473
Fri telefon	-8 878
Naturalytelser speilkonto	8 784
Arbeidsgiveravgift	-367 226
Pensjonskostnader	-86 625
O/U premie	-986
Personalforsikring	-19 725
Refusjon sykepenger	13 579
Andre personalkostnader	-4 972
SUM PERSONALKOSTNADER	-2 022 750

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2,1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-975 000
SUM STYREHONORAR	-975 000

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -10 369

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-30 125
SUM REVISJONSHONORAR	-30 125

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Boligbyggelaget USBL	-1 056 219
VBM Byggfornyelse	-19 675 589
Refusjon sparebad etter rørfornyng	-2 933 816
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-23 665 624
Drift/vedlikehold bygninger	-1 164 369
Drift/vedlikehold VVS	-78 157
Drift/vedlikehold elektro	-948 847
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-838 034
Drift/vedlikehold heisanlegg	-115 013
Drift/vedlikehold brannsikring	-57 725
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 248 152
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-34 035
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-8 283
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-28 168 239

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

**NOTE 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-53 662
Vann- og avløpsgebyr	-4 370 599
Feie- og tilsynsgebyr	-103 275
Renovasjonsgebyr	-1 744 471
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-6 272 008

NOTE 9**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-591 607
SUM ENERGI / FYRING	-591 607

NOTE 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 000
Container	-92 006
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 696
Håndverktøy	-32 164
Datautstyr	-11 625
Annet driftsmateriale	-69 144
Lyspærer og sikringer	-393
Renhold ved firmaer	-1 040 723
Andre driftskostnader	-136 664
Trykksaker	-20 387
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-4 269
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 500
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 369
Andre kontorkostnader	-25 418
Telefon/bredbånd	-15 542
Telefon, annet	-611
Porto	-180
Drivstoff	-49 291
Vedlikehold biler/maskiner	-60 070
Bilgodtgjørelse	-220
Reisekostnader, opplysningspliktig	-46
Kontingenter	-107 400
Bank- og kortgebyr	-9 327
Øreavrunding	4
Velferdskostnader	-24 602
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 732 641



NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	19 769
Renter av sparekonto i OBOS-banken	385 254
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	9 405
Andre renteinntekter	5 350
SUM FINANSINNTEKTER	419 778

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-104 620
Pantegjeldsrenter	-568 342
Pantegjeldsrenter	-581 058
Pantegjeldsrenter	-1 145 013
Pantegjeldsrenter	-114 598
Pantegjeldsrenter	-7 018 700
SUM FINANSKOSTNADER	-9 532 331

NOTE 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	26 785 575
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	16 776 148
SUM BYGNINGER	43 561 723

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

NOTE 14

REHABILITERING II

Boligbyggelaget Usbl - utskiftning røranlegg	1 056 219
VBM Byggefornyelse - utskiftning røranlegg	19 675 589
Refusjon sparebad etter rørforying	2 933 816
SUM KOSTNADER REHABILITERING	23 665 624
Kostnadsføring prosjekt 2022	-18 785 530
Kostnadsføring prosjekt 2023	-46 786 183
Kostnadsføring prosjekt 2024	-48 295 202
Kostnadsføring prosjekt 2024	-23 665 624
SUM REHABILITERING	0



NOTE 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

ATV

Tilgang 2022	18 791
Avskrevet tidligere	-11 274
Avskrevet i år	-3 758

3 758

Comac 130D gulvasker

Tilgang 2019	22 213
Avskrevet tidligere	-22 212
Avskrevet i år	-1

0

Feiekost for traktor

Tilgang 2016	116 250
Avskrevet tidligere	-116 249
Avskrevet i år	-1

0

TP150PH flishogger

Tilgang 2004	63 572
Avskrevet tidligere	-63 571
Avskrevet i år	-1

0

Graveringsmaskin

Tilgang 2014	58 320
Avskrevet tidligere	-58 319
Avskrevet i år	-1

0

Gressklipper nr. 2

Tilgang 2020	100 000
Avskrevet tidligere	-90 000
Avskrevet i år	-9 999

1

Gressklipper

Tilgang 2017	90 000
Avskrevet tidligere	-89 999
Avskrevet i år	-1

0

Hvitevarer

Tilgang 2014	149 089
Avskrevet tidligere	-149 088
Avskrevet i år	-1

0

Plog til traktor

Tilgang 2022	38 006
Avskrevet tidligere	-22 803
Avskrevet i år	-7 602

7 601

Printer

Tilgang 2018	22 500
Avskrevet tidligere	-22 499
Avskrevet i år	-1

0



Sandsilo			
Tilgang 1995	55 350		
Avskrevet tidligere	-55 349		
Avskrevet i år	-1		0
Snøfreser nr. 2			
Tilgang 2018	39 510		
Avskrevet tidligere	-39 509		
Avskrevet i år	-1		0
Tilhenger nr. 2			
Kostpris	22 690		
Avskrevet tidligere	-22 689		
Avskrevet i år	-1		0
Tilhenger			
Tilgang 1995	30 750		
Avskrevet tidligere	-30 749		
Avskrevet i år	-1		0
Traktor nr. 1			
Tilgang 2019	1 868 344		
Avskrevet tidligere	-980 876		
Avskrevet i år	-186 835		700 633
Traktor nr. 3			
Tilgang 2009	612 500		
Avskrevet tidligere	-612 499		
Avskrevet i år	-1		0
Lekeplass			
Tilgang 2017	1 743 466		
Avskrevet tidligere	-1 394 776		
Avskrevet i år	-174 347		174 343
Parkeringsplasser			
Tilgang 2020	903 030		
Avskrevet tidligere	-376 263		
Avskrevet i år	-90 303		436 464
Elbil-lader			
Tilgang 2022	64 900		
Avskrevet tidligere	-64 899		
Avskrevet i år	-1		0
Garasjeanlegg			
Tilgang 2000	298 584		
Avskrives ikke	0		298 584
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			1 621 385
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER			-472 857
NOTE 16			
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER			
Andre kortsiktige fordringer			5 487
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER			5 487

**NOTE 17****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 18**BORETTSINNSKUDD**

Borettsinnskudd	-2 473 900
SUM BORETTINNSKUDD	-2 473 900

NOTE 19**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-65 856
Skyldig arbeidsgiveravgift	-63 444
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-129 300

NOTE 20**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenger	-175 473
Gebyr og fakturaomkostninger	-35
Annen kortsiktig gjeld	-359 193
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-534 701

NOTE 21**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 473 900
Pantelån	185 662 908
TOTALT	188 136 808

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

Bygninger	43 561 723
Tomt	3 947 301
TOTALT	47 509 024



NOTE 22

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,79 %.

Opprinnelig 2019

-3 000 000

Nedbetalt tidligere

680 031

Nedbetalt i år

2 319 969

0

OBOS Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,79 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2019

-14 889 664

Nedbetalt tidligere

3 710 921

Nedbetalt i år

590 574

-10 588 169

OBOS Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,79 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2019

-16 208 534

Nedbetalt tidligere

4 703 332

Nedbetalt i år

771 722

-10 733 480

OBOS Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,79 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2019

-31 523 354

Nedbetalt tidligere

8 873 582

Nedbetalt i år

1 447 570

-21 202 202

OBOS Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,79%.

Opprinnelig 2020

-3 000 000

Nedbetalt tidligere

464 460

Nedbetalt i år

2 535 540

0

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 4,79 %. Løpetiden er 28 år.

Opprinnelig 2022

-20 000 000

Delutbetalt i 2023

-40 000 000

Delutbetalt i 2024

-60 000 000

Delutbetalt i 2025

-25 000 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

1 860 943

-143 139 057

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-185 662 908



Marmorberget borettslag
Valgkomiteen

Oslo 19. Februar 2026

Om valgkomiteens arbeid og forslag til innstilling til tillitsverv med begrunnelse

Valgkomiteens arbeid

Valgkomiteen får i midten av januar hvert år ett brev fra OBOS ved rådgiver eiendomsforvaltning om rammer for oppgavene til valgkomiteen og opplysninger om tillitsvalgte som er på valg. Med følger også ett standardskjema for innstilling. Valgkomiteen har også i år fått en litt kort frist til 23. februar for innsending av innstilling.

Valgkomiteen tar kontakt med styremedlemmer og varamedlemmer på valg med spørsmål om de er interesserte og motiverte for gjenvalg. Valgkomiteen sender så ut ett brev til alle boenheter/andelseiere med opplysninger om ledige verv i borettslaget, og med spørsmål om det er mulige interesserte kandidater til disse vervene.

Valgkomiteen er i utgangspunktet av den oppfatning at sammensetningen av styret og dets varamedlemmer bør speile borettslagets mangfold med hensyn til blant annet kjønn, alder, bakgrunn, utdanning og erfaring. Det er presisert i brev fra OBOS at «Valgkomiteen bør tilstrebe likestilling i arbeidet med finne kandidater til styret i borettslaget så langt det lar seg gjøre». Valgkomiteen er også opptatt av at det er en fornuftig balanse mellom kontinuitet og fornyelse i sammensetningen av tillitsvalgte, i den grad det er hensiktsmessig og praktisk mulig.

Selv om det på de siste års generalforsamlinger har vært ett ønske om endringer i styresammensetningen fra flere som var til stede, har valgkomiteen også denne gang fått liten respons ift. spørsmål om interesse for aktuelle verv, selv om det har vært bedre enn tidligere. Vi har i år tatt til etterretning at vår innstilte nye styreleder, ønsker den kontinuitet og sikkerhet som han føler at det sittende styret har, i hans første år som styreleder.

Til innstillingen

To styremedlemmer som er på valg, har sagt seg villig til gjenvalg. (VH og CE)

Ett styremedlem som har ett år igjen, har sagt seg villig til å overta som styreleder. (NC)

Ett styremedlem som er på valg har sagt seg villig til å erstatte styremedlemmet, som vi har innstilt som styreleder og dermed ta ett år til. (RP)

Ett varamedlem til styret (Varamedlem 1) har sagt seg villig til å fortsette. (KASS)

Ett nytt varamedlem (Varamedlem 2) har sagt seg villig til å stille til valg. (AOJ)

Ett medlem i valgkomiteen har sagt seg villig til å stille til valg for to år. (PL)

Da ett medlem i valgkomiteen har ønsket å stille til valg som varamedlem, mangler vi dessverre ett medlem i valgkomiteen.

Det blir også foreslått noen endringer når det gjelder delegerte og varadelegerte til OBOS generalforsamling i juni. Valgkomiteen foreslår følgende innstilling med begrunnelse:

**Innstilles som ny styreleder:**

Nicolay Carlsen, Marmorveien 22 D. Samlet botid på 9,5 år. Han jobber hos Gjensidige Forsikring ASA som prosess- og fagansvarlig. Hans juridiske kompetanse har vært spesielt nyttig for borettslaget og han føler han har bidratt fullverdig i styret. Det har gitt han mersmak for videre arbeid til beste for borettslag og beboere. I tillegg er det en fordel at styret har ett medlem som bor i en rekkehusleilighet. *Han har vært veldig engasjert i styrets arbeid og han har i den siste perioden operert som nestleder i borettslaget.*

Innstilles til ledig verv i ett år som styremedlem:

Rune Pedersen, har vært styremedlem i mange år. Han bor ikke lenger her (ikke påkrevd), men har tidligere vært andelshaver i borettslaget. Han er ansatt i Storebrand Fondene, og er utdannet bedriftsøkonom med tilleggsutdanning. Han sier han føler tilknytning til vårt borettslag, har alltid noe å lære, og synes fortsatt at arbeidet i styret er gøy. Han har som styremedlem hatt ansvar for økonomi, avtaler med bank, forsikring og klagesaker. Tilbakemeldingen er at hans økonomiske kompetanse har vært viktig for styret. *Vi har tatt til etterretning at vår innstilte nye styreleder, ønsker den kontinuitet og sikkerhet som han føler at det sittende styret har, i hans første år som styreleder.*

Innstilles til gjenvalg som styremedlem:

Christian Engh, har bodd i Marmorberget borettslag siden 1994. Har en bachelor i økonomi fra USA, og jobber som avdelingsleder for Rådgivning, region øst i Firesafe AS (totalleverandør av brannsikring). Han har sittet i styret siden 2005, og de siste fem år som styreleder. *Han er motivert for å bidra til det beste for borettslaget, og ønsker derfor å fortsette som styremedlem.*

Innstilles til gjenvalg som styremedlem:

Vidar Håby, Marmorveien 5, har bodd i Marmorberget borettslag siden 1984. Han er utdannet ingeniør i telekommunikasjon, og har jobbet med dette i forskjellige sammenhenger. *Har tidligere lang erfaring fra borettslagets styre, både som styreleder i 18 år og som styremedlem i 8 år og fremdeles motivert for å bidra til det beste for borettslaget.*

Innstilles som første varamedlem til styret:

Kari-Anne Søreng-Stensrud, Marmorveien 3. Hun har bodd her i 24 år. Hun har tidligere vært varamedlem i to år og styremedlem i tre. Hun valgte å ikke ta gjenvalg som styremedlem på grunn av endret jobbsituasjon. *Hun vil gjerne bidra videre som varamedlem til styret en periode til.*

Innstilles som andre varamedlem til styret:

Artur Olaf Jensen, Antenneveien 30, har bodd i Marmorberget borettslag siden 2015. Han har bachelor i HR fra Polen og jobber i dag som faglig leder, HMS-leder og prosjektleder i Glassmester 1 AS. Artur har mesterbrev i glassfaget og har over 20 års erfaring fra bransjen i Norge, både som utførende og innen prosjektering/administrasjon. *Han har tidligere sittet i valgkomiteen i to år, og ønsker nå å bidra videre ved å stille som varamedlem. Med sin erfaring og kompetanse ønsker Artur å være med på å styrke borettslaget.*



Innstilling av delegerte og varadelegerte til OBOS generalforsamling for kommende valgperiode: Borettslaget har i kraft av sin størrelse rett på to delegerte med varaer til OBOS generalforsamling. Det er en forutsetning at disse er andelseiere. Det betyr at alle andelseiere kan velges. Der flere eier en andel sammen, vil alle andelseiere være valgbare, men bare en av dem kan velges. Dette er ett personlig verv. De delegerte skal velges av andelseierne ved navns nevning, og ikke i form av rollen som leder, nestleder eller andre i tillitsvalgtfunksjoner. *Valgkomiteen har funnet det hensiktsmessig å innstille andelseiere som har styretilknytning.*

Delegerte: Nicolay Carlsen og Michael Gullhagen

Varadelegerte: Kari-Anne Søren-Stensrud og Arthur Olaf Jensen

Innstilles som medlem av valgkomiteen for to år:

Petter Løkken, Antenneveien 1. Han har bodd i borettslaget siden 2000. Har tidligere vært styremedlem i 17 år, og i flere år som nestleder. Han er utdannet rørlegger, og har jobbet som driftsansvarlig for skoleetaten i 15 år og fra 2008 som brannteknisk rådgiver, nå i Firesafe (totalleverandør av brannsikring).

Han kjenner borettslaget meget godt og ønsker å bidra til borettslagets beste.

Innstilles som medlem av valgkomiteen for ett år:

Her mangler vi kandidater

Vi i valgkomiteen mener vi ut fra utvalget av kandidater vi har hatt til rådighet, kan presentere en innstilling som ivaretar behovet for ett godt funksjonelt styre, med vekt på kontinuitet og nødvendig erfaring/kompetanse. Dette er spesielt viktig i tider med ett pågående/avsluttende rehabiliteringsarbeid og fokus på handlingsplan i borettslaget. Andre typer verv mener vi også er rimelig bra dekket. Kvinneandelen kunne ideelt sett ha vært noe høyere.

Oslo, 19/02-2026

Mvh. Valgkomiteen

Anna Hansen (Hong Li), Arthur Olaf Jensen og Petter Løkken



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 19.03.26

Selskapsnummer: 78 Selskapsnavn: MARMORBERGET BORETTSLAG

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: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.