



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 886 374 542
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: MARIENLYST PARK BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 08.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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, 25.05.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 886374542

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 232 094	13 791 253
Sum inntekter		16 232 094	13 791 253
Kostnader			
Lønnskostnad		502 040	474 990
Annen driftskostnad		17 003 510	11 772 161
Sum kostnader		17 505 550	12 247 151
Driftsresultat		-1 273 456	1 544 102
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		81 580	52 119
Sum finansinntekter		81 580	52 119
Annen finanskostnad		1 867	646
Sum finanskostnader		1 867	646
Netto finans		79 713	51 473
Resultat før skattekostnad		-1 193 743	1 595 574
Årsresultat		-1 193 743	1 595 574
Totalresultat		-1 193 743	1 595 574
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 193 743	1 595 574
Sum overføringer og disponeringer		-1 193 743	1 595 574



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		13 061	25 313
Andre fordringer		366 233	523 972
Sum fordringer		379 294	549 285
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 372 984	4 124 450
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 372 984	4 124 450
Sum omløpsmidler		2 752 278	4 673 735
SUM EIENDELER		2 752 278	4 673 735

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 056 604	3 250 347
Sum opptjent egenkapital		2 056 604	3 250 347
Sum egenkapital		2 056 604	3 250 347
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Sum annen langsiktig gjeld		0	0
Sum langsiktig gjeld		0	0
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		552 741	933 797
Annen kortsiktig gjeld		142 934	489 591
Sum kortsiktig gjeld		695 674	1 423 388
Sum gjeld		695 674	1 423 388
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 752 278	4 673 735



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 427654

Enheten

Organisasjonsnummer: 886 374 542
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: MARIENLYST PARK BOLIGSAMEIE
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2024 - 31.12.2024

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: 08.05.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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, 24.05.2025



Organisasjonsnr: 886 374 542
MARIENLYST PARK BOLIGSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		16 232 094	13 791 253
Sum inntekter		16 232 094	13 791 253
Kostnader			
Lønnskostnad		502 040	474 990
Annen driftskostnad		17 003 510	11 772 161
Sum kostnader		17 505 550	12 247 151
Driftsresultat		-1 273 456	1 544 102
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		81 580	52 119
Sum finansinntekter		81 580	52 119
Annen finanskostnad		1 867	646
Sum finanskostnader		1 867	646
Netto finans		79 713	51 473
Resultat før skattekostnad		-1 193 743	1 595 574
Årsresultat		-1 193 743	1 595 574
Totalresultat		-1 193 743	1 595 574
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-1 193 743	1 595 574
Sum overføringer og disponeringer		-1 193 743	1 595 574



Organisasjonsnr: 886 374 542
MARIENLYST PARK BOLIGSAMEIE

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Sum varige driftsmidler		0	0
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		13 061	25 313
Andre fordringer		366 233	523 972
Sum fordringer		379 294	549 285
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 372 984	4 124 450
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 372 984	4 124 450
Sum omløpsmidler		2 752 278	4 673 735
SUM EIENDELER		2 752 278	4 673 735
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		2 056 604	3 250 347
Sum opptjent egenkapital		2 056 604	3 250 347



Sum egenkapital	2 056 604	3 250 347
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelse	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Sum annen langsiktig gjeld	0	0
Sum langsiktig gjeld	0	0
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	552 741	933 797
Annen kortsiktig gjeld	142 934	489 591
Sum kortsiktig gjeld	695 674	1 423 388
Sum gjeld	695 674	1 423 388
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	2 752 278	4 673 735



Organisasjonsnr: 886 374 542
MARIENLYST PARK BOLIGSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

Konsern, tilknyttet selskap m.v. - fordringer og gjeld

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet Årets Fjorårets

Pantstillelse Beløp

Beholdning av egne aksjer Antall Pålydende Andel av aksjek.

Note

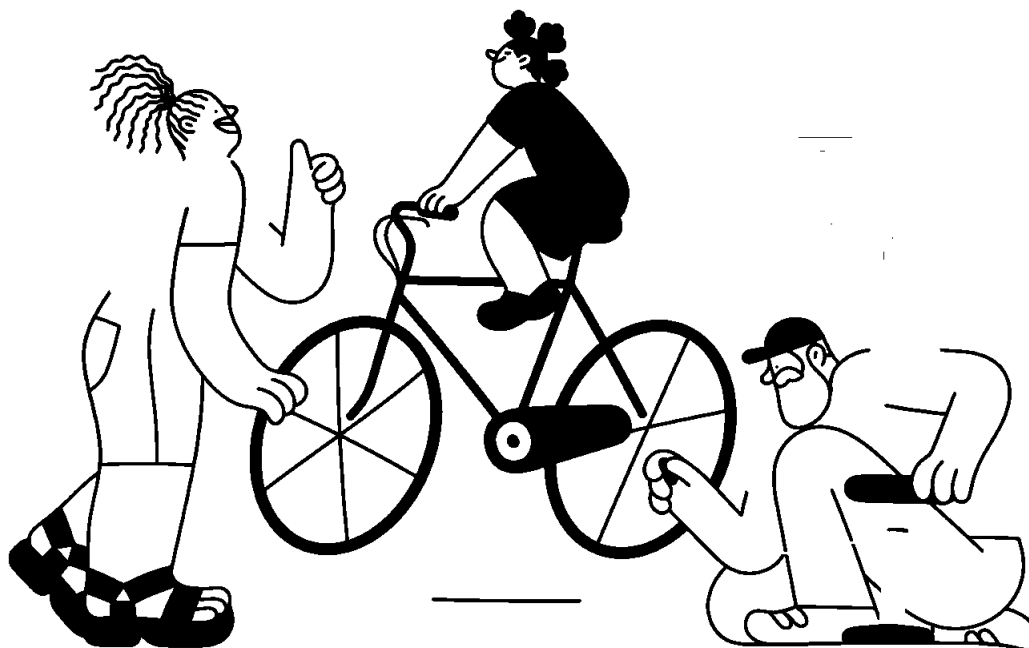
Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei

Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5470

MARIENLYST PARK BOLIGSAMEIE



Velkommen til årsmøte i MARIENLYST PARK BOLIGSAMEIE

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:

8. mai 2025 kl. 18:00, Norges musikkhøgskole, Slemdalsveien 11, 0369 Oslo..

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.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Det blir trykket opp innkallinger som ligger på møtet.

Digital registrering ved fremmøte. Ikke nødvendig med registreringsblankett. Men fullmakter må være med skriftlig.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap 2024
6. Fastsettelse av honorarer
7. Endring av vedtekter - Registrering av utleievirksomhet
8. Endring av husordensregler - Flyttegebyr ved utleie
9. Informasjon om forsikringsforhold og tiltak for å redusere skader
10. Fremtidig løsning for vannspeilet i parken
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i MARIENLYST PARK BOLIGSAMEIE



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 ønsker at Stine Veiberg fra OBOS skal lede møtet.

Forslag til vedtak

Møteleder velges i det fysiske møtet.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet blir registrert ved oppmøtet og møteleder anbefaler at årsmøtet godtar denne registreringen.

Forslag til vedtak

Bli ordnet i det fysiske møtet.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Stine Veiberg fra OBOS fører protokollen og at protokollvitne velges i det fysiske møtet.

Forslag til vedtak

Velges i det fysiske møtet.



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 2024

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

- 1. 5470 Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 5470 Revisors beretning til innkallingen.pdf
- 3. 5470 Årsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 453 200.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 453 200.



Sak 7

Endring av vedtekter - Registrering av utleievirksomhet

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Dagens vedtekter stiller krav om at utleie av en eierseksjon skal varsles styret per e-post. Styret foreslår nå å endre dette, slik at vedtektene oppfordrer til bruk av Vibbo sin digitale løsning for registrering av leietakere. Denne løsningen er bedre egnet til formålet, og gir både styret og eiere bedre oversikt, forenklet administrasjon og trygg, strukturert lagring av nødvendig informasjon om utleieforhold.

Dagens vedtekter punkt 2-1 tredje avsnitt første og andre setning lyder som følger:

"Utleier plikter skriftlig å underrette styret pr. e-post før virksomheten med korttidsutleie av leiligheten igangsettes, og et årlig gebyr vil umiddelbart bli innkrevd av sameiet. Styret skal informeres om utleievirksomhetens art og omfang".

Denne foreslås erstattet av følgende:

"Utleier plikter å melde inn leieforhold, herunder registrere leietakere, i Vibbo før utleievirksomhet igangsettes. Utleier er ansvarlig for at leietaker mottar/tilegner seg nødvendig informasjon knyttet til sameiet, herunder vedtekter, husordensregler og annen informasjon av betydning for boforholdene i sameiet. Et gebyr vil bli innkrevd av sameiet ved utleie".

Forslag til vedtak

Vedtektene endres i tråd med styrets forslag.

Sak 8

Endring av husordensregler - Flyttegebyr ved utleie

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dagens husordensregler fastsetter at alle seksjonseiere, inklusive de som leier ut, skal betale et flyttegebyr ved innflytting på kr 5.000,-. Ved utleie der seksjonen er møblert, reduseres gebyret til kr 2.500,-. Styret har erfart at det i praksis er utfordrende å kontrollere hvorvidt en seksjon er møblert ved utleie, noe som gjør ordningen vanskelig å håndheve. For å sikre en enhetlig praksis og redusere administrativ tidsbruk, foreslår styret at flyttegebyret fastsettes til kr 5.000,- for alle, uavhengig av om seksjonen er møblert eller ikke.

Dagens husordensregler §2 tredje siste avsnitt lyder som følger:

"Alle seksjonseiere inklusive de som leier ut, skal betale et flyttegebyr ved innflytting på kr 5.000,-. Ved utleie hvor seksjonen er møblert, settes imidlertid gebyret til kr 2.500,-. Faktura sendes til seksjonseier og seksjonseier er ansvarlig for at flyttegebyret blir betalt".

Denne bestemmelsen foreslås erstattet av følgende:

"Alle seksjonseiere, inkludert de som leier ut, skal betale et flyttegebyr ved innflytting på kr 5.000,-. Faktura sendes til seksjonseier, som er ansvarlig for at flyttegebyret blir betalt".



Forslag til vedtak

Husordensreglene endres i tråd med styrets forslag.

Sak 9

Informasjon om forsikringsforhold og tiltak for å redusere skader

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet er i dag forsikret gjennom If. Styret har i løpet av året vurdert behovet for å innhente tilbud fra alternative forsikringsselskaper, blant annet på bakgrunn av enkelte begrensninger i de gjeldende forsikringsvilkårene. Gjennom denne prosessen har det kommet frem at sameiets skadestatistikk gjør oss lite attraktive som kunde, noe som har ført til at vi ikke har mottatt tilbud fra flere av de foretrukne tilbyderne. Vi må også være forberedt på at en ugunstig skadehistorikk kan få konsekvenser i form av høyere premie hos eksisterende leverandør på sikt. Styret registrerer at flere av forsikringsskadene i sameiet de foregående år skyldes manglende aktsomhet fra beboeres side, og således kunne vært unngått.

Styret ønsker å gi årsmøtet en orientering om forsikringssituasjonen og invitere til dialog om mulige tiltak for å redusere skadeomfanget i sameiet. Et viktig mål i seg selv er å øke bevisstheten blant beboerne om hvordan aktsom bruk og godt vedlikehold av boligen kan bidra til å forebygge skader. På den måten kan vi sammen styrke sikkerheten i bygget og legge til rette for bedre forsikringsbetingelser i tiden fremover.

Forslag til vedtak

Styrets orientering tas til etterretning.

Sak 10

Fremtidig løsning for vannspeilet i parken

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vannspeilet i parken har i en årrekke vært et sentralt element i uteanlegget vårt, men pumpen som sørger for sirkulasjon har nå sluttet å fungere etter mange års slitasje. Reparasjon av pumpen og tilhørende teknisk anlegg er estimert til ca. kr 400.000. I tillegg medfører vannspeilet løpende kostnader og arbeidsmengde knyttet til vedlikehold, rensing og oppsamling av smuss og bakterier.

På grunn av de høye kostnadene og det krevende vedlikeholdet, har styret undersøkt alternative løsninger. Styret har vært i dialog med Hageform og landskapsarkitekter for å vurdere hva som kan erstatte vannspeilet på en måte som ivaretar det estetiske og helhetlige uttrykket i parken.

Anbefalingen fra Hageform er å benytte den opprinnelige landskapsarkitekten bak Marienlyst Park, Gullik Gulliksen. Parken har et særpreg og en identitet som er sterkt knyttet til hans opprinnelige utforming, og det vurderes som viktig å bevare denne helheten.

Styrets innstilling



Styret anbefaler å erstatte dagens vannspeil med beplantning. Styret har innhentet pristilbud fra flere aktører, og vurderer Gullik Gulliksens tilbud som både konkurransedyktig og faglig solid. Budsjett for å avvikle vannspeilet og erstatte det med beplantning i henhold til hans planer er estimert til ca. kr 150.000.

Forslag til vedtak

Årsmøtet gir styret fullmakt til å avvikle dagens vannspeil i parken og inngå avtale med landskapsarkitekt Gullik Gulliksen om utarbeidelse og gjennomføring av ny beplantningsløsning i tråd med hans skisser, innenfor en økonomisk ramme på inntil kr 150.000.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Se vedlegg hvor valgkomiteens innstilling er med.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Ole Håkon Eek-Nielsen

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ina Annett Grunnvåg
- May Munkvold

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Jan Bruusgaard
- Leif Salomonsen

Valg av 3 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Atle Midttun
- Svein Ragnar Kristiansen
- Tone Vold-Sarnes

Vedlegg

1. 5470 Innstilling fra valgkomiteen MP 2025.pdf



MARIENLYST PARK BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 886 374 542, KUNDENR. 5470

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 120 594	13 680 258	14 368 000	12 024 000
Andre inntekter	3	111 500	110 995	80 000	80 000
SUM DRIFTSINNEKTER		16 232 094	13 791 253	14 448 000	12 104 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-62 040	-84 990	-62 040	-65 714
Styrehonorar	5	-440 000	-390 000	-440 000	-453 200
Revisjonshonorar	6	-11 500	-10 938	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-325 945	-309 970	-328 000	-344 000
Konsulenthonorar	7	-113 967	-43 725	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-6 148 002	-3 297 193	-3 441 000	-4 309 000
Forsikringer		-907 764	-979 973	-960 000	-1 152 000
Kommunale avgifter	9	-2 589 694	-2 671 537	-3 115 000	-1 130 000
Energi/fyring	10	-3 170 126	-844 335	-2 090 000	-740 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 603 779	-1 583 617	-1 660 000	-964 656
Andre driftskostnader	11	-2 132 733	-2 030 874	-2 083 500	-2 183 596
SUM DRIFTSKOSTNADER		-17 505 550	-12 247 151	-14 239 540	-11 402 166
DRIFTSRESULTAT		-1 273 456	1 544 102	208 460	701 834
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	81 580	52 119	0	0
Finanskostnader	13	-1 867	-646	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		79 713	51 473	0	0
ÅRSRESULTAT		-1 193 743	1 595 574	208 460	701 834
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 595 574		
Fra opptjent egenkapital		-1 193 743	0		



MARIENLYST PARK BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 886 374 542, KUNDENR. 5470

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		13 061	25 313
Forskuddsbetalte kostnader		366 233	523 972
Driftskonto OBOS-banken		789 632	215 270
Sparekonto OBOS-banken		1 583 352	3 909 181
SUM OMLØPSMIDLER		2 752 278	4 673 735
SUM EIENDELER		2 752 278	4 673 735
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		2 056 604	3 250 347
SUM EGENKAPITAL		2 056 604	3 250 347
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		142 934	130 570
Leverandørgjeld		552 741	933 797
Energiavregning		0	359 021
SUM KORTSIKTIG GJELD		695 674	1 423 388
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 752 278	4 673 735
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Regnskapsmøte 01.04.2025, Digital signering,
Styret i Marienlyst Park Boligsameie

Ole Håkon Eek-Nielsen /S/
Ina Annett Grunnvåg /S/

Dagfinn Nyhus /S/

May Munkvold /S/
Heidi Brunvatne Lie /S/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader etter sameierbrøken	12 357 432
TV/ bredbånd, kr 547 pr. mnd. pr. seksjon	1 596 672
Garasjeleie, kr 100 pr. mnd.	343 200
MC plass, kr 500 pr. plass	6 000
Sum faste innkrevde felleskostnader	14 303 304
Månedlig energiavregning (Avr Ecoguard april-desember 2024)	975 997
Akonto energi 1. kvartal (gammelt system - Techem)	841 293
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	16 120 594

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Innflyttingsgebyr	102 500
Utleie	9 000
SUM ANDRE INNETEKTER	111 500

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-62 040
SUM PERSONALKOSTNADER	-62 040

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 440 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 9 961, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 500.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-113 967
SUM KONSULENTHONORAR	-113 967

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger Lås1 Sikkerhet AS, Espen Kristiansen, Recover osv)	-786 262
Drift/vedlikehold VVS (Førland Rør, Oslo-Akershus Rørleggerbedrift osv)	-1 510 514
<i>Inkluder kr 1 252 770 til EcoGuard, vannmålere</i>	
Drift/vedlikehold elektro (Danor Elektro AS)	-503 906
Drift/vedlikehold utvendig anlegg (Hageform AS)	-472 269
Drift/vedlikehold heisanlegg (Schindler AS)	-1 999 682
Drift/vedlikehold brannsikring (Firesafe, Brann- og redning, Addsecure osv)	-482 319
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg (Bryn byggklima og Interfil)	-154 111
Drift/vedlikehold garasjeanlegg (Nassau-Norport, garasjevask kr 92', Intec Pumper)	-192 941
Egenandel forsikring	-46 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 148 002

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 550 378
Renovasjonsavgift	-1 039 315
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 589 694

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi (Entelios AS)	-436 109
Fjernvarme (Hafslund Oslo Celsio AS)	-2 636 396
Ecoguard Energiservice 2024	-97 621
SUM ENERGI / FYRING	-3 170 126

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-62 971
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-55 920
Håndverktøy	-1 110
Vaktmestertjenester (Novak AS og Tommy Ihlen)	-1 057 045
Vakthold	-135 405
Renhold ved firmaer (Aqua Renhold AS)	-680 734
Snørydding (Novak AS)	-104 975
Andre fremmede tjenester (tredjepartsoppl., SMS varslinger osv.)	-8 173
Trykksaker	-4 081
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-9 961
Andre kontorkostnader	-2 279
Gave, ikke fradragsberettiget	-725
Bank- og kortgebyr	-5 364
Øreavrundning	9
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 132 733

NOTE: 12**FINANSINNEKTER**

Renter bank	79 905
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 675
SUM FINANSINNEKTER	81 580

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-1 867
SUM FINANSKOSTNADER	-1 867



Til årsmøtet i Marienlyst Park Boligsameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Marienlyst Park Boligsameie som viser et underskudd på kr 1.193.743. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlige for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon består av budsjettallene 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 fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

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

Side 1 av 2

Post- og besøksadresse: Holbergs gate 21 0169 Oslo	Medlemmer av Den Norske Revisorforening Bankgiro: 8397.05.0574	Organisasjonsnr: 975 80 871 MVA
--	--	------------------------------------



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/revisionsberetninger>

Alpha Revisjon AS

Øivind Indal Sommarset
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Side 2 av 2

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0169 Oslo

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.0594

Organisasjonsnr:

975 800 871 000

Telefon: +47 23 31 07 20

8397.05.0594 Revisors beretning til brukerne.pdf



Marienlyst Park Boligsameie

ÅRSRAPPORT FOR 2024-2025

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ole Håkon Eek-Nielsen	Suhms Gate 26
Styremedlem	Ina Annett Grunnvåg	Gydas Vei 26
Styremedlem	Heidi Brunvatne Lie	Suhms Gate 28
Styremedlem	May Munkvold	Gydas Vei 28
Styremedlem	Dagfinn Nyhus	Suhms Gate 28
Varamedlem	Unni Selliseth Lyford	Gydas Vei 18
Varamedlem	Jan Bruusgaard	Gydas Vei 26

Valgkomiteen

Svein Ragnar Kristensen	Gydas Vei 22
Atle Midttun	Gydas Vei 16
Tone Vold-Sames	Gydas Vei 22

Styret

Styret kan kontaktes via VIBBO hvor eiere kan sende en melding direkte til styret. Styret kan også kontaktes på e-post marienlystpark@styrerommet.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Marienlyst Park Boligsameie

Sameiet består av 252 seksjoner. Kun boligseksjoner.

Marienlyst Park Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 886374542, og ligger i bydel Frogner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 46 - 115

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Marienlyst Park Boligsameie har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.

Sameiets revisor er Alpha Revisjon AS.



Marienlyst Park Boligsameie

Styrets arbeid

Gjennom 2024 har styret vært involvert i flere prosjekter. Nye energi-, varme- og kaldtvannsmålere er installert og med oppstart i 2025 blir nå seksjonseierne fakturert for kaldtvannsförbruk. Vi har fremforhandlet ny avtale med Telia og nå har samtlige seksjoner fått installert fiber helt inn i leiligheten. Vi har utarbeidet en beredskapsplan etter ønske fra årsmøte. Vi har også, ifølge årsmøtevedtak, fått installert motoriserte dører i slusene i garasjen.

Det økonomiske resultatet for 2024 er svakere enn budsjettet. Det skyldes en vesentlig økning i heisvedlikehold, høyere enn ventet energikostnader, dyrere målerbytter enn ventet samt flere mindre overskridelser knyttet til brannsikring, elektroarbeid og annet vedlikehold. Styret går allikevel ikke inn for å øke felleskostnadene da vi mener å ha noe bedre utsikter for driften i 2025. De faktiske felleskostnadene ble redusert i forbindelse med overgangen til fakturering av kaldtvann etter förbruk. I sum skal dette medføre reduserte totalkostnader for de aller fleste av seksjonseierne i 2025 sammenliknet med 2024.

Styret er nå godt fornøyd med alle leverandørene av tjenester til sameiet. Noen av dem kjenner etter hvert sameiet godt og styret/vaktmester har etter hvert også etablert en viss tillit til mange av dem. Dette styrker samarbeidet og driften av sameiet.

Utleie av seksjoner

Ved utgangen av 2024 var det ca. 50 seksjoner som var leid ut. Tallet er usikkert da registreringen skjer ved at eier selv inviterer leietaker til Vibbo. Når leietaker takker ja til invitasjonen blir leietaker registrert i beboerlisten på Vibbo.

Eier av utleieleiligheten er personlig ansvarlig for at leietaker til enhver tid er oppdatert på sameiets vedtekter og husordensregler samt hva som skjer i sameiet via informasjon fra styret publisert på Vibbo. Eier er også personlig ansvarlig for enhver skade utleievirksomheten forårsaker overfor sameiet og våre beboere med hensyn til sikkerhet, orden og eventuelle skader på våre fellesareal.

All utleie skal meldes til styret og forretningsfører, dette gjelder både vanlig utleie og korttidsutleie (Airbnb). Skjema og ytterligere informasjon finnes på Vibbo under Tema «Utleie og Airbnb» samt i vedtektene og husordensreglene."

Kommunikasjon

VIBBO inneholder informasjon om det aller meste man trenger som beboer i Marienlyst Park. Stoffet er ordnet under temaer/stikkord, nyheter og oppslag slik at en lett kan finne frem og få svar på de fleste spørsmål. Det er også stoff fra OBOS. Her kan du gi dine egne kommentarer, meldinger og oppslag.

Ifølge Lov om Eierseksjonssameier trenger ikke styret innhente samtykke fra eierne for å kommunisere digitalt. Sameiere kan derimot reservere seg mot dette. Reservasjon skjer på VIBBO (<https://vibbo.no/5470>), der det under "min profil" vil være en knapp for reservasjon.

Styret erfarer at kommunikasjon kan være krevende. Utfordringen vår er at ulike seksjonseiere har ulike informasjonsbehov. Dersom vi gir for mye informasjon risikerer vi at de som har et lavt informasjonsbehov går glipp av essensiell informasjon, eksempelvis



Marienlyst Park Boligsameie

tidspunkt for når de bes om å ta imot en montør. Dersom vi gir for lite informasjon risikerer vi at de som har et stort informasjonsbehov føler seg overkjørt. Videre forsøker vi også å vurdere hvilken informasjon vi behøver å dele. Styret er jo tross alt utnevnt for å ta noen valg på vegne av seksjonseierne.

Bakgrunnen for valg av tv- og internettløsning

Styret mener å ha valgt en fornuftig løsning for tv og internett etter en omfattende prosess der mange alternativer ble vurdert. Den valgte løsningen tror vi er prisgunstig og fremtidsrettet, men også balanserer ulike behov i sameiet. Styret retter også en stor takk til Tore Johan Brevik som har hjulpet oss i prosessen.

Det ble tidlig klart at flere leverandører nå tilbyr fibernett til hver leilighet uten ekstra kostnad, men til en verdi av 2-3 millioner for et sameie som vårt. Leverandøren tar kostnaden for oppgraderingen, men sameiet blir eier av nettet etter avtalens utløp. Dette er kanskje ikke strengt nødvendig per i dag, men det synes å ville være fremtidens løsning. Dersom vi ikke oppgraderer nå, kan det med andre ord tenkes at vi må oppgradere ved neste korsvei uten at leverandørene på det tidspunktet er villige til å ta kostnaden med oppgradering.

Vi innhentet tilbud fra flere leverandører. I vurderingen av pristilbudene har vi vektlagt prisen på en løsning med standard norske tv-kanaler og fornuftig internetthastighet samt en løsning med kun høy internetthastighet. I denne vurderingen kom Telia best ut. I konverteringen til fibernett, er det også en fordel at vi går videre med Telia da denne prosessen vil ta noen måneder og underveis vil vi da operere både ny og gammel teknologi i sameie, alt med samme leverandør.

Vi var i utgangspunktet kritiske til Telias kundeservice og vi har også hatt problemer med ustabile tv-signaler. Oppgradering til fibernett skal kunne bøte på noen av tv-problemene vi har hatt. Telia sier selv at kundeservicen vil bli bedre og at mange problemer ble løst gjennom sommeren 2024. Vi blir også med i et pilotprosjekt med et nytt kundebetjeningskonsept som høres lovende ut. Dette kan selvfølgelig være fagre løfter, men vi ville jo egentlig ikke fått noe annet fra andre leverandører heller.

Vi har nå valgt en mindre standardpakke enn den vi har hatt frem til i dag. Prisen den enkelte betaler gjennom felleskostnadene blir nå lavere, men dersom man ønsker høyere hastigheter, flere kanaler eller strømmetjenester gjennom Telia, må man betale ekstra for dette. Så langt vi har klart å se, betyr dette lavere priser for alle. Eksempelvis dersom man legger til 199 kr får man like mange poeng som i dag og 250 mbps internetthastighet (opp fra dagens 100 mbps) til 518 kr, altså 27 kr mindre enn i dag. Den største besparelsen vil tilfalle de som enten kun benytter en enkel kanalpakke samt rimelig internetthastighet og de som kun benytter internett med høy hastighet. Vi tror dette vil gjelde de fleste i sameiet, men vi synes også det er rimelig at vi påfører seksjonseierne så lave kostnader som mulig, så kan man selv velge mer etter behov og betalingsvilje.

I 2022 ble det etablert en frivillig supporttjeneste som tidligere styremedlem og seniornettinstruktør Tore J. Brevik står for. Møtene annonseres på VIBBO og avholdes onsdager kl. 15.00-16.30 i Felleslokalet. Her møtes beboere for å drøfte og løse ulike dataproblemer. Telia abonnementet og valgmulighetene vi har er også et tema som går igjen på møtene.



Marienlyst Park Boligsameie

HMS (Helse, Miljø og Sikkerhet)

Sameiet har et ansvar for å ivareta helse, miljø og sikkerhet iht. Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften).

Styret digitaliserte sine HMS-rutiner i 2023, og har gjennomført HMS-tiltak i tråd med gjeldende rutiner i 2024, herunder årlig brannkontroll gjennomført høsten 2024

HMS-arbeidet er risikobasert, og rutiner, oppfølging og evt. avvik dokumenteres nå i sameiets digitale HMS-modul på Styrerommet. Avvik kan avdekkes gjennom rutinekontroll, eller gjennom meldinger/tips fra beboere eller andre. HMS-rutinene gjennomgås og revideres minimum årlig, og ellers ved behov.

Styret minner om viktigheten av at alle beboere gjør seg kjent med sine forpliktelser og ansvar i tilknytning til HMS slik disse er beskrevet i sameiets vedtekter og i tilknytning til de ulike HMS-tema på Vibbo. Informasjon om HMS-tiltak som krever oppmerksomhet fra eller samarbeid med beboerne vil kunngjøres på Vibbo, og alle oppfordres således til å holde seg orientert om kunngjøringer og nyheter på Vibbo. Informasjonen på Vibbo holdes løpende oppdatert. På generelt grunnlag minnes bl.a. om viktigheten av at den enkelte sameier sørger for å oppfylle kravene til røykvarsler og slukkeutstyr i egen boenhet, samt vedlikehold av disse. Videre minnes det om viktigheten av at alle forholder seg til gjeldende regler og retningslinjer ved utførelse av rehabiliterings-/oppussingsarbeider i egen boenhet, herunder i tilknytning til arbeider på elektrisk anlegg, rør/VVS eller bærende konstruksjoner, samt en påminnelse om at egen boenhet og fellesarealer skal brukes i tråd med sameiets vedtekter og husordensregler.

I år har sameiet bl.a. utført årlig kontroller av fellesinstallasjoner knyttet til brannvarsling og elektrisk anlegg Styret har i 2024, som tidligere år, fasilitert for gjennomføring av gasspeiskontroll-/service hos de seksjonseierne som har gasspeis i sin boenhet. Sameiets tidligere leverandør på området avsluttet sin virksomhet etter forrige kontroll i 2023, og styret har således innhentet alternative tilbud og etablert samarbeid med en ny leverandør i 2024. Første gasspeiskontroll i regi av ny leverandør ble gjennomført i november 2024.

Styret satte i gang radonmåling i garasjeanlegg samt et stikkprøvebasert utvalg boenheter i 1. etg sent i 2023. Samtlige prøver i oppholdsrom er langt under grenseverdiene for radonmengde per luftvolum. Radonmåling er ikke lovpålagt for sameiets vedkommende, men styret har besluttet å gjennomføre en radonmåling som nevnt minimum hvert 3. år som et forebyggende tiltak.

Ladestasjoner for el-biler i garasjen

Det er nå 121 ladebokser for elbiler montert i garasjen. Installasjon gjøres kun av godkjent installatør. Det synes ikke å være noe problem lenger, men det presiseres at det ikke er lov å lade elbil fra vanlig stikkontakt på grunn av brannfare. Kostnaden for strøm til lading av elbil faktureres etterskuddsvis via felleskostnadene. Posten inngår i energikostnader sammen med kostnader til oppvarming, varmt vann og fra januar også vannforbruk. EcoGuard Norge AS er sameiets leverandør av måleravlesning. Den enkelte kan selv følge med på eget forbruk av energi, vann og strøm (ladestrøm til elbil) på Curves som er EcoGuard Norge sin nettside (App).

Motoriserte dører i garasjeslusene

Etter vedtak på årsmøte i 2024, har styret nå fått installert motoriserte dører i alle slusene i garasjen. I vedtaket ble det estimert en total kostnad på kr 1 mill. Etter noen runder med



Marienlyst Park Boligsameie

forhandlinger og vurdering av ulike løsninger med flere leverandører, fikk vi dette beløpet ned til kr 675 000. Vi håper dette gjør adkomsten til og fra garasjen lettere og at man synes det var verdt investeringen.

Søppel og avfall

Noen av våre beboere følger utrolig nok ikke husordensreglene når det gjelder avfallshåndtering. Tre ganger i året settes det ut store containere for blandet avfall og el-avfall på plassen ved øvre garasjeinnkjørsel. Det kastes likevel mye skrot og avfall på gulvet i søppelskurene. Fjerning og bortkjøring av dette belastes sameiet ekstra. Seksjonseiere som leier ut, plikter å informere sine leietakere om kildesortering og hvordan avfall og søppel skal kastes. All forsøpling av fortau, gangveier, fellesareal og inne-områder med trappeløp samt garasjen er strengt forbudt. Bare vanlig husholdningsavfall skal kastes i avfallsbeholderne i de låste søppelskurene. Husholdningsavfallet skal sorteres i henhold til Oslo Kommunes regler. Sett heller ikke skrot og søppel utenfor din egen dør eller i fellesgangen. De fleste vil forstå at vi ikke skal kaste sigarettneiper ned fra verandaen, men det har vært tilfeller hvor sneiper har havnet på terrassegulvet under. Sneiper kan også falle mellom sprinklene i gulvet og forårsake brann

Skadedyrkontroll

Det legges mange ressurser i å holde fellesområdene godt ivaretatt og sikre slik at fellesarealer fremstår rene og trygge. I Parken og i søppelskur er det satt ut feller som fanger skadedyr som kan bringe med seg sykdom. Et spesialfirma (Anticimex) har kontrollen med dette. Rottene fanges og avlives raskt inne i boksen og et datasignal blir straks sendt Anticimex Skadedyr som senere sender rapporter til oss. Dette er meget miljøvennlig og sikkert. Hunder og andre kjæledyr vil være trygge.

Renhold: Aqua Renhold AS

Firmaet Aqua Renhold AS ble i 2022 valgt til å utføre renholdet i sameiet. Etter noen innledende utfordringer, er vårt inntrykk nå at renholdet er tilfredsstillende. Seksjonseiere oppfordres til å melde ifra om manglende renhold.

For øvrig kan det nevnes at vi hvert år rengjør garasjeanlegget for å redusere opphoping av sand, sot og støv på overflater, biler og i bodene. Varsel og informasjon om dette gis ved oppslag og på VIBBO. For å få gjennomført dette arbeidet, må alle fjerne sine biler fra garasjen. I Husordensreglene står det at eiere av biler som ikke er fjernet i vaskeperioden, vil bli ilagt et gebyr på kr 750. Vi har seksjonseiere som selv ikke bor her og det finnes leietakere som ikke følger særlig godt med og derfor ikke ordner med flytting av kjøretøy. Vi er glade for at det er blitt en bedring her og at de fleste kjøretøy nå flyttes under vaskedagene.

Beredskapsplan

Selv om vi har det relativt trygt i Norge, er det dessverre et faktum at vi lever i en stadig mer urolig verden. I tråd med beslutning truffet på sameiets årsmøte i 2024, har styret etablert en beredskapsplan for sameiet i 2024. Formålet med beredskapsplanen er å bidra til å ivareta sikkerheten til beboere, beskytte eiendom og sikre en smidig håndtering av potensielle krisesituasjoner i Marienlyst Park Boligsameie. Beredskapsplanen skal gi en klar og oversiktlig veiledning for hvordan nødsituasjoner skal håndteres, inkludert roller, ansvar og viktige prosedyrer. Beredskapsplanen er i tråd med gjeldende anbefalinger fra Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap (DSB), og vil suppleres av de til enhver



Marienlyst Park Boligsameie

tid gjeldende anbefalinger fra offentlige myndigheter. Beredskapsplanen vil ellers gjennomgås og oppdateres ved behov. Beredskapsplanen finner du på Vibbo, og vi oppfordrer alle beboere til å sette seg inn i denne.

Målerbytte og overgang til fakturering etter forbruk av kaldt vann

I januar 2024 ble det gjennomført pålagt bytte av vann- og energimålere. Samtidig valgte styret å installere kaldtvannsmålere i samtlige leiligheter fordi vi forventet at fakturering etter forbruk ville kunne gi sameiet en vesentlig besparelse, men også en riktigere kostnadsfordeling. Etter noen måneder med måleresultater, så det ut til at denne besparelsen ville bli omtrent som forventet. Dermed ble det på ekstraordinært årsmøte i bestemt at vi faktisk går over til fakturering etter forbruk. Det tok litt tid å få installert målere på hovedinntaket slik at Oslo kommune faktisk går over til å lese av forbruket til hele sameiet og fakturere oss for det. Den endelige overgangen skjedde dermed fra og med januar 2025 som altså for første gang vises på fakturaen med forfall 1. mars. Dermed betaler man altså for forbruk av kaldt vann én måned på etterskudd.

Styret planla egentlig å fakturere seksjonseierne direkte for målerbytte (like stort beløp hver seksjon) slik vi mente var mest fornuftig, dette var også avklart rent juridisk med OBOS, men her fikk vi etter hvert en kontrabeskjed og ble nødt til å fakturere gjennom sameiebrøken, eller altså felleskostnadene.

Styret innhentet tilbud fra flere leverandører. Valget falt på EcoGuard Norge AS som etter styrets mening hadde best totalpakke på leveranse og pris. EcoGuard Norge AS ble samtidig sameiets leverandør av måleravlesning.

Fakturering av kostnaden ble 1. april 2024 endret fra akontobetaling til etterskuddsvis fakturering av faktisk forbruk. EcoGuard Norge AS rapporterer inn månedlig forbruk til Obos som fakturerer dette sammen med felleskostnadene. Den enkelte kan nå følge med på eget forbruk av energi, vann og strøm (ladestrøm til elbil) på Curves som er EcoGuard Norge sin nettside (App). Fra januar 2025 vil det også bli målt faktisk forbruk av kaldt vann. Denne vil bli fakturert den enkelte på samme måte gjennom felleskostnadene. Fellesutgiftene blir samtidig justert for de samme kostnadene til vannforbruk.

Vaktmester/driftsleder

Styret vil igjen få gi uttrykk for at vi er veldig godt fornøyde med vår vaktmester/driftsleder Tommy Ihlen. Det er mange oppgaver han løser hvor styret og seksjonseiere ville ha vært nødt til å tilkalle kostbar hjelp utenfra. Det er også viktig å presisere at han i sitt daglige virke løser mange oppgaver uten at beboerne merker det. Dette ser oftest bare vi som må se på de ulike problemstillingene. Vaktmesteravtalen ligger på VIBBO slik at alle kan se hvilke arbeidsoppgaver den omfatter. Seksjonseiere oppfordres til å kontakte vaktmester i kontortid med mindre det er en kritisk situasjon.

Sameiets økonomiske situasjon, prioriteringer og vedlikehold

Budsjettoverskridelsen for 2024 skyldes flere uavhengige forhold:

- I overgangen til etterskuddsvis fakturering av varmt vann og varme, fikk vi to måneder uten innbetalinger fra seksjonseierne til dette. Siden seksjonseierne ikke ble krevd for beløpet, er dette egentlig kun et likviditetsmessig anliggende. Altså sameiets tap er seksjonseiers gevinst.
- Årsmøtet vedtok å installere automatiske dører i slusene i garasjen. Dette ble i stor grad belastet 2024-resultatet.



Marienlyst Park Boligsameie

- Vi hadde budsjettet med installering av kaldtvannsmålere selv om vi egentlig planla å kreve inn dette fra hver enkelt seksjonseier likt fordelt. Dette viste seg juridisk umulig. Vi hadde imidlertid ikke tatt fullt ut høyde for kostnaden knyttet til installering av hovedmålere.
- Vi hadde unormalt mange uttrykninger til heisstopp med tilhørende dyre reparasjoner.

Vi er forholdsvis sikre på at vi ikke får like store underskudd i år som i fjor, størsteparten av avvikene er jo også selvvalgt. For 2025 har vi færre store vedlikeholdsprosjekter planlagt enn vi hadde i fjor.

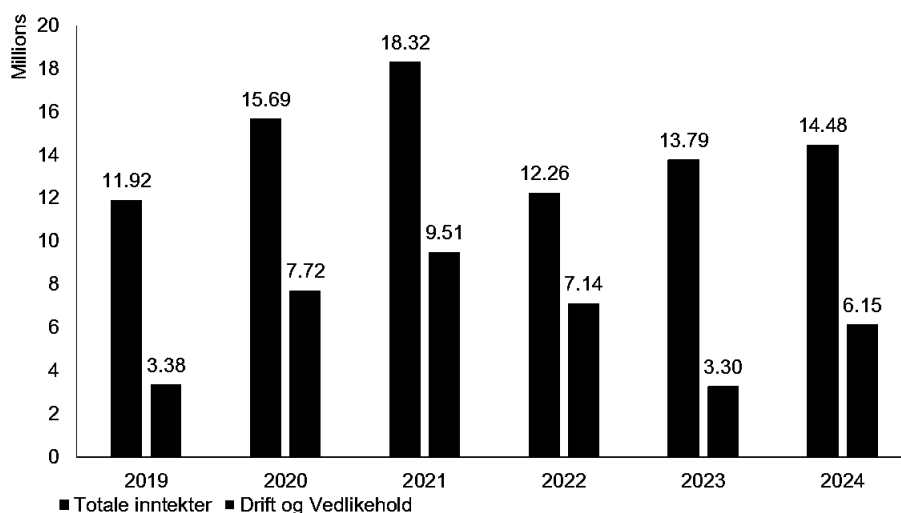
Fra 1.Mars 2025 ble felleskostnadene redusert med 16% samtidig som vi innførte fakturering for faktisk forbruk av kaldt vann. I dette opprettholdes inntektene som dekker andre utgifter enn vann og avløp. Vi anser egentlig underliggende drift å være forholdsvis god. Basert på de første måleravlesningene så det ut til at 50% av sameierne kommer til å spare kr 3 500 eller mer per år, og at sameiet under ett vil kunne spare om lag kr 500 000 per år.

Av regnskapet fremgår det også at vann- og avløpskostnader kom inn under budsjettet beløp. Dette er et midlertidig resultat og baserer seg på avlest forbruk for sameiet i en ganske kort periode høsten 2024. Kommunen vil høsten 2025 foreta en ny avlesning med tilhørende fakturering av faktisk forbruk. Dette vil, med unntak av vann forbrukt til fellesområder, tilsvare det seksjonseierne faktureres for. Det er i hovedsak vann til vanning som vil utgjøre vannforbruk som belastes felles. Basert på informasjon fra Hageform, forventes dette å bli relativt moderate beløp, men her er det naturligvis noe usikkerhet.

Forventede kostnader de kommende årene

Grafen nedenfor viser utvikling i sameiets inntekter samt den største utgiftsposten, vedlikeholdskostnader:

Drift og Vedlikehold vs inntekter



Som vi ser av grafen varierer utgiftene til drift og vedlikehold forholdsvis mye. Tidligere har sameiet finansiert spesielt store vedlikeholdsprosjekter med kapitalinnkreving. Det kan bli



Marienlyst Park Boligsameie

aktuelt igjen dersom vi møter på tilsvarende store behov. Styret er ikke kjent med slike behov per i dag, men har erfart at dette kan dukke opp uforutsett.

I 2022 ble energikostnadene våre spesielt høye. Med dagens strømstøtte bør ikke fremtidige energikostnader by på like store overraskelser, men 2024 kan ha vært på den lave siden av hva vi bør forvente. Om vi ser fremover, er det særlig kommunale avgifter som ser ut til å stige fort. Her har vi en klar forventning til besparelser som følge av overgangen til fakturering etter forbruk. Utgiftene til tv og internett er også redusert for de som ikke har behov for mange kanaler eller tv i kombinasjon med veldig raskt internett.

Oppgradering av heisene

Heisene våre burde egentlig ha noen år igjen før utskiftning skulle være nødvendig, det melder seg likevel behov for dette allerede nå. Det er store forskjeller mellom de ulike heisenes tilstand. Litt ulik alder på de ulike byggene og litt ulikt antall leiligheter kan forklare noe. Valgt standard/kvalitet er også bidragsytende til avvikene. Dette medfører også heisstans og uforutsigbart vedlikehold/reparasjoner på enkelte heiser. Vi har derfor begynt prosessen med å oppgradere alle heisene. Den valgte løsningen innebærer å bytte store deler av heisen, men beholde mindre kritiske deler. Dette koster omlag kr 650 000 per heis.

Frem til nå har vi oppgradert 5 heiser. I 2024 ble vi imidlertid klar over noen utfordringer også med de oppgraderte heisene. Det viste seg at også disse heisene stoppet og trengte reparasjoner. Dermed ble jo spørsmålet om oppgraderingen i det hele tatt er hensiktsmessig. Styret har satt i gang en analyse av dette forholdet, men vi er trolig avhengig av litt mer tid for å kunne konkludere. Vi har i påvente av resultater fra dette, utsatt fremtidige oppgraderinger. Det er viktig å presisere at alle heisene går gjennom jevnlig vedlikehold og er helt trygge å bruke.

Utskiftning av porttelefoner

Flere av porttelefonene, for ikke å si samtlige, er i svært dårlig forfatning. Det er ikke mulig å oppdrive reservedeler, og utskiftning er eneste løsning på problemet. Dette er imidlertid forholdsvis kostbart og har derfor vært utsatt i flere år. Styret har satt av midler til dette i årets budsjett og forventer å gjennomføre et slikt prosjekt i løpet av andre halvår. Dette innebærer også at alle svarapparatene i alle leilighetene må byttes.

Fremtidige vedlikeholdsbehov og forventet kostnadsnivå

For ikke lenge siden har kapitalinnkreving vært nødvendig for å finansiere terrasseprosjektet. Vi skulle gjerne gitt en fullstendig oversikt over fremtidige vedlikeholdsprosjekter (utover heisene), men det er for stor usikkerhet i denne typen estimer til at vi finner det hensiktsmessig. Erfaring fra de senere årene tilsier at det vil dukke opp prosjekter i årene som kommer også, men budsjettet vårt tar høyde for en del.

Styret har flere ganger diskutert mulige finansieringsløsninger for fremtidige vedlikeholdsprosjekter. Oppbygging av et vedlikeholdsfond og opptak av fellesgjeld med tilhørende økt husleie har vært diskutert, men kapitalinnkreving ved behov er fortsatt foretrukket. Fellesgjeld for sameier innebærer vesentlig høyere kapitalkostnad enn for den enkelte seksjonseier. Vedlikeholdsfond vil enten måtte medføre en vesentlig husleieøkning eller ta veldig lang tid å bygge opp. Det er også problematisk å øremerke penger til ukjente formål. Man kan vel også stille seg kritisk til om det er sameiets oppgave å spare på vegne av seksjonseierne. Skulle fondet bli stort vil etter hvert også behovet for å forvalte midlene for å oppnå avkastning melde seg. Planen er altså å gjøre noen store



Marienlyst Park Boligsameie

vedlikeholdsprosjekter hvert år finansiert over normal drift, men vi kan ikke utelukke nye kapitalinnkrevinger dersom større behov melder seg.

Grøntområdene

I 2024 har vi gjort følgende tiltak:

- Erstattet utgåtte hekkeplanter (bøk) i krysset Suhmsgt/Gydass vei og sørget for at disse kan vannes automatisk.
- Erstattet utgåtte hekkeplanter ved festlokalet.
- Delt og spredt stauder (Hosta) der det har vært behov.
- Fulgt opp nyplantede trær og busker.
- Sørget for at kaprifol ved garasjenedkjørsel vokser "riktig" vei, altså ikke inn i hekken.
- Foretatt hard nedskjæring av flere klatreplanter som vokser på townhouse-pergola.
- Ryddet av takene til boder i townhouse-hager. Takene ser ut til å være i god stand, men vi har ikke kontrollert vannavrenning o.l.
- Støttet opp Syriner som er i ferd med å velte over gangveien.
- Gravd opp løvtreoppslag i buskfelt.
- Forøvrig den vanlige skjøtselen.



Marienlyst Park Boligsameie

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2024 var på til sammen kr 16 232 094.

Kostnader

Driftskostnader i 2024 var på til sammen kr 17 505 550.

Resultat

Regnskapet er gjort opp med et underskudd på kr 1 193 743 som foreslås tas av egenkapital.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet.

Arbeidskapitalen pr. 31.12.2024 var kr 2 056 604..

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på følgende:

1.3.25: Felleskostnadene reduseres med 16% fra 1. mars. Samtidig vil fakturering av kaldt vann legges til den månedlige avregningen og belastes etter forbruk.

1.12.25: TV bredbånd senkes fra kr 547 til kr 319 pr. mnd. Bytter til Telia. Les på VIBBO om avtalen.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Marienlyst Park Boligsameie

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING NUF (31431) med polisenummer SP4931576.

Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden.

Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar. Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Avtale om energiavregning – EcoGuard

Sameiet har inngått avtale om **mnd. faktisk forbruk av energikostnader** med EcoGuard. Dette innebærer måling og avlesing av oppvarming og varmt tappevann (fjernvarme) og kaldt forbruksvann.

OBOS Eiendomsforvaltning AS fakturerer den enkelte beboer månedlig for faktiske energikostnader via den ordinære innkrevingen av felleskostnader og vil variere etter forbruk.

Følg forbruket av oppvarming og vann:

For å få tilgang til appen som lar deg følge ditt eget forbruk av varme, varmt og kaldt tappevann, må du ta kontakt med EcoGuard AS. Appen gir deg enkel og oversiktlig måte å holde kontroll på energiforbruket.

1. Kontakt EcoGuard AS til kontakt@ecoguard.no - tlf.: **40 00 00 39**
2. Oppgi sameiets navn: Marienlyst Park Boligsameie og ditt leilighetsnummer. (se min bolig på vibbo for å finne leil.nr.)



Innstilling fra valgkomiteen til årsmøtet i MP 9. mai 2025

Siden det ordinære årsmøtet i 2024 har sameiets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Ole Håkon Eek-Nielsen	Suhms Gate 26
Styremedlem	Heidi Lie	Suhms Gate 28
Styremedlem	May Munkvold	Gydas Vei 28
Styremedlem	Ina Annett Grunnvåg	Gydas Vei 26
Styremedlem	Dagfinn Nyhus	Suhms gate 28
Varamedlem	Jan Bruusgaard	Gydas vei 26
Varamedlem	Unni Selliseth Lyford	Gydas vei 18

VALGKOMITÉ

Tone Vold-Sarnes	Gydas vei 22
Atle Midttun	Gydas Vei 16
Svein Ragnar Kristensen	Gydas vei 22

Ordinære styremedlemmer velges for to år av gangen. Leder velges for ett år av gangen. Varamedlemmer velges for ett år av gangen, det samme gjelder valgkomiteen. *Dette betyr at årsmøtet 2025 skal velge to styremedlemmer, leder, to varamedlemmer og valgkomité.*

Valgkomiteen har, som tidligere år, invitert sameierne til å foreslå nye medlemmer via epost, sms og Vibbo. I år har ikke valgkomiteen mottatt noen forslag. Komiteen har i tillegg tatt kontakt med nåværende og tidligere styremedlemmer og andre beboere for tips om mulige kandidater til de ledige vervene. Valgkomiteen har også hatt samtaler med potensielle kandidater.

Valgkomiteen er glad for å kunne fremme forslag på et meget kompetent styre, som både sikrer kontinuitet og fornyelse.

Ole Håkon Eek-Nielsen stiller til valg som styreleder for ytterligere ett år. May Munkvold og Ina Annett Grunnvåg tar gjenvalg for en ny 2-års periode. Jan Bruusgaard har vært varamedlem i 2024 og stiller som varamedlem også for kommende periode. I tillegg har Dagfinn Nyhus og Heidi Lie ett år igjen av sine valgperioder. Unni Selliseth Lyford ønsker ikke gjenvalg. Valgkomiteen har derfor spurt Leif Salomonsen, som ønsker å stille som varamedlem for kommende periode. På den måten sikrer vi kontinuiteten i et velfungerende styre, og får samtidig inn et nytt varamedlem. Valgkomiteen støtter på bakgrunn av ovenstående gjenvalg av styremedlemmene.

Valgkomiteen innstiller følgende nye varamedlem til styret:

Leif Salomonsen er 67 år og fortsatt yrkesaktiv. Han er partner og seniorkonsulent i Vektor Consulting og har erfaring fra en rekke bransjer og bedrifter i og utenfor Norge. I tillegg har han undervist masterstudenter ved Handelshøyskolen BI i en årrekke. Salomonsen har erfaring både som styreleder og som medlem av en rekke selskapsstyre i inn- og utland. Utdannelsen sin har han fra IMD (International management), Heriot Watt University (sivilingeniør) og Handelshøyskolen BI. Salomonsen og hans kone har bodd i Sameiet siden dette var nytt, det vil si siden 2004.



Valgkomité

Valgkomiteens medlemmer Tone Vold-Sarnes, Atle Midttun og Svein Ragnar Kristensen tar alle gjenvalg.

5470 Marienlyst Park Boligsameie

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER for 2025:

A. Som styremedlemmer foreslås:

Ole Håkon Eek-Nielsen velges som leder for 1 år Suhms gate 26

Heidi Lie har 1 år igjen Suhms gate 28

May Munkvold velges for 2 år Gydas Vei 28

Ina Annett Grunnvåg velges for 2 år Gydas Vei 26

Dagfinn Nyhus har 1 år igjen Suhms gate 28

B. Som varamedlemmer foreslås:

Jan Bruusgaard velges for 1 år Gydas Vei 26

Leif Salomonsen velges for 1 år Gydas Vei 16

C. Som valgkomité foreslås:

Tone Vold-Sarnes Gydas vei 22

Atle Midttun Gydas vei 16

Svein Ragnar Kristensen Gydas vei 22

Valgperioden løper fra avsluttet årsmøte.

Valgkomiteen for Marienlyst Park Boligsameie, Oslo, 10. februar 2025

Tone Vold-Sarnes (sign) Atle Midttun (sign) Svein Ragnar Kristensen (sign)



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 8.05.25

Selskapsnummer: 5470 Selskapsnavn: MARIENLYST PARK BOLIGSAMEIE

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 Eiendoms-
forvaltning AS

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

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