



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 183 766
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: MARSTRANDGATA 12-14 SAMEIE
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: 11.06.2025

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, 10.07.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 914183766

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		1 222 389	1 223 698
Sum inntekter		1 222 389	1 223 698
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 269 033	1 223 924
Sum kostnader		1 326 083	1 280 974
Driftsresultat		-103 694	-57 276
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 619	14 642
Sum finansinntekter		19 619	14 642
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		19 619	14 642
Resultat før skattekostnad		-84 075	-42 634
Årsresultat		-84 075	-42 634
Totalresultat		-84 075	-42 634
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-84 075	-42 634
Sum overføringer og disponeringer		-84 075	-42 634



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		3 008	66
Andre fordringer		4 172	
Sum fordringer		7 180	66
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		656 036	774 778
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		656 036	774 778
Sum omløpsmidler		663 216	774 844
SUM EIENDELER		663 216	774 844

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		518 752	602 828
Sum opptjent egenkapital		518 752	602 828
Sum egenkapital		518 752	602 828
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		106 874	137 767
Annen kortsiktig gjeld		37 590	34 250
Sum kortsiktig gjeld		144 464	172 017
Sum gjeld		144 464	172 017
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		663 216	774 844



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 543494

Enheten

Organisasjonsnummer: 914 183 766
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: MARSTRANDGATA 12-14 SAMEIE
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: 11.06.2025

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, 09.07.2025



Organisasjonsnr: 914 183 766
MARSTRANDGATA 12-14 SAMEIE

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		1 222 389	1 223 698
Sum inntekter		1 222 389	1 223 698
Kostnader			
Lønnskostnad		57 050	57 050
Annen driftskostnad		1 269 033	1 223 924
Sum kostnader		1 326 083	1 280 974
Driftsresultat		-103 694	-57 276
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		19 619	14 642
Sum finansinntekter		19 619	14 642
Sum finanskostnader		0	0
Netto finans		19 619	14 642
Resultat før skattekostnad		-84 075	-42 634
Årsresultat		-84 075	-42 634
Totalresultat		-84 075	-42 634
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-84 075	-42 634
Sum overføringer og disponeringer		-84 075	-42 634



Organisasjonsnr: 914 183 766
MARSTRANDGATA 12-14 SAMEIE

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		3 008	66
Andre fordringer		4 172	
Sum fordringer		7 180	66
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		656 036	774 778
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		656 036	774 778
Sum omløpsmidler		663 216	774 844
SUM EIENDELER		663 216	774 844
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		518 752	602 828
Sum opptjent egenkapital		518 752	602 828



Sum egenkapital	518 752	602 828
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	106 874	137 767
Annen kortsiktig gjeld	37 590	34 250
Sum kortsiktig gjeld	144 464	172 017
Sum gjeld	144 464	172 017
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	663 216	774 844



Organisasjonsnr: 914 183 766
MARSTRANDGATA 12-14 SAMEIE

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. 7447

MARSTRANDGATA 12-14 SAMEIE



Velkommen til årsmøte i MARSTRANDGATA 12-14 SAMEIE

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:

11. juni 2025 kl. 17:30, Stockholmsgata 10 (Cretalux sine lokaler).

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.

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
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Etablering av felles renovasjonsløsning med Marstrandgata 10

Med vennlig hilsen,

Styret i MARSTRANDGATA 12-14 SAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Andreas Mossige i OBOS 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 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.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.



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 med egenkapital.
- Vedlikeholdsplanen er lagt ved som orientering i tillegg til årsrapporten. Se vedlegg

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

Vedlegg

1. Årsrapport 2024.pdf
2. Vedlikeholdsplan Marstrandgata 12-14 29.05.24 (2).pdf
3. 7447 Årsregnskap 2024.pdf
4. 7447 Marstrandgata 12-14 Sameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 65 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 65 000 kr.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Dagens styre arbeider godt sammen. Styreleder ble kun valgt for ett år forrige årsmøte, og det legges derfor opp til å velge styreleder for ett år til for å komme tilbake i normal 2-årssyklus. Varamedlem velges for ett år av gangen.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Eivind Robstad-Sandstå

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Maria Victoria Henriksen

Sak 8

Etablering av felles renovasjonsløsning med Marstrandgata 10

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I forbindelse med oppføring av nybygg på tomten til Marstrandgata 10 vil sameiet miste den midlertidige løsningen for avfallshåndtering som vi har fått disponere gratis de senere årene.

Styret har derfor fremforhandlet en avtalegrunnlag hvor Marstrandgata 10 får etablere porttelefon mv på porten som leder inn fra Marstrandgata til bakgård tilsvarende som Marstrandgata 12. Som vederlag for tilgang til porten skal Marstrandgata 10 etablere et felles avfallsrom for Marstrandgata 10 og 12 uten kostnad for Marstrandgata 12-14 Sameie.

Tiltaket innebærer at det vil ble etablert en dør i portområdet, på motsatt side av postkassetativene. Det antas at dette lar seg gjøre uten større konsekvenser for bygningsmassen - tiltaket vil kvalitetssikres før etablering. Sameierne vil få tilgang til avfallsrommet ved bruk av brikke eller Unlocapp.

Vedlagt er et foreløpig utkast hvordan løsning kan se ut.

Styrets innstilling

Styret mener at etablering av felles avfallsrom i betydelig grad forenkle avfallshåndteringen, og redusere bruk av vår avfallsløsning som fellesløsning for øvrige sameier i kvartallet, samt gi et mer helhetlig og estetisk uttrykk.

Plassering av dør er forventet å gi minimalt med støyutfordringer for sameiet, tilsvarende som inngangsdør inn til trappeløp.

Styret innstiller derfor på å godta etablering av avfallsrom ved gjennom en egen dør fra portrommet.



Forslag til vedtak

Etablering av felles renovasjonsløsning med Marstrandgata 10 godkjennes

Vedlegg

5. Plan 1 - renovasjon alternativ løsning (2).pdf



ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Eivind Robstad-Sandstå
Styremedlem	Helena Sæter
Styremedlem	Mats Hagen Tranvåg
Varamedlem	Maria Victoria Kleven Henriksen

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post marstrandgata12_14@styrerommet.no. Se Marstrandgata 12-14 Sameies hjemmeside på www.vibbo.no/7447 for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.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 Marstrandgata 12-14 Sameie

Sameiet består av 28 seksjoner.

Marstrandgata 12-14 Sameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914183766, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

227 596

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

Marstrandgata 12-14 Sameie har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon

Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Hani Al Saidy.

Sameiets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Det har vært avholdt sju styremøter i 2024, herunder regnskapsmøte og budsjettmøte. Styret har gjennom året prioritert tiltak for å bedre sameiets økonomi, nødvendig vedlikehold og oppfølging av løpende saker. Som i 2023 har styrets arbeid har også i 2024 vært preget av flere oppfølgingssaker. Styret har hatt et godt samarbeid i 2024. Styret har også deltatt på fellesmøte med de øvrige sameiene i kvartalet. I det følgende er det gitt en oppsummering av saker som er behandlet av styret gjennom året.

Marstrandgata 10 – byggeprosjekt

Styret har hatt dialog med Oslo House AS om utvikling av nabotomt, og gitt innspill til forslag om reguleringsplan. Styret har gjennom 2024 hatt god dialog med utbygger. Forventet byggestart er august 2025 med planlagt ferdigstilling sommeren 2026. Styret har også hatt noe dialog med Bundebygg i forbindelse med arbeidsbrakkene som midlertidig er satt opp i forbindelse med utbygging av Marstrandgata 9.

Avfallssystem

Som orientert på årsmøtet i 2024 har sameiet valgt å ikke gå videre med utbedring av avfalls-systemet ENVAC. Sameiet har de siste årene fått disponere plass til oppstilling av avfallsdunker på tomten til Marstrandgata 10. Dette har etter styrets syn fungert tilfredsstillende.

Til orientering vil den midlertidige løsningen utgå i løpet av 2025 som følge av oppstart av byggearbeid på tomte til Marstrandgata 10. Styret har hatt god dialog med utbygger av Marstrandgata 10 om en permanent løsning, og sameiet vil mest sannsynlig få etablert et nytt avfallsrom hos Marstrandgata 10 mot at Marstrandgata 10 får disponere porten inn til bakgård på lik linje som Marstrandgata 12-14 Sameie. Styret anser dette for å være en god løsning med begrensede negative virkninger for sameiet.

Fordelingsnøkkel for kostnader til VA og fjernvarme

Styret har hatt utstrakt dialog med øvrige sameier i kvartalet om endring av fordelingsnøkkel for fjernvarme og VA. Sameiet har mottatt et forslag om tilbakebetaling for den historiske perioden ved et nytt forslag om fordelingsnøkkel gis tilbakevirkende kraft. Det ble avholdt ekstraordinært årsmøte i perioden 20. -23. november 2024 hvor sameierne stemte for en frivillig tilbakebetaling av krav om historisk tilbakebetaling av kostnader til fjernvarme og VA. Sameierne ble informert om prosessen og styrets innstilling i møte 20. november 2024. Styret har også gitt skriftlig redegjørelse for saken og vårt syn på det underliggende rettslige kravet.

Styret har imidlertid fortsatt oppfølgingen av denne saken i 2025, ettersom det viser seg at grunnlaget for fordelingsnøkkelen trolig er feil. Styret forventer at det vil være noe arbeid med dette også i 2025. Styret vil kreve tilbakebetalt eventuell overfakturerte kostnader for VA og fjernvarme. En eventuell regnefeil vil også få betydning for beregningen av det historiske tilbakebetalingskravet.

Kontroll av brannanlegg

Styret har inngått avtale med Firesafe om årlig kontroll og oppfølging av brannanlegget.



Siden sameiet deler brannanlegg med resten av kvartalet, er det inngått en felles avtale. Styret minner om at det er ikke tillatt å fjerne/dekke til brannvarslere.

Styret har gjennom året hatt et omfattende samarbeid med de øvrige sameiene om felles brannvarslingssystem i samråd med Firesafe. Det er jevnlig samarbeidsmøter og samarbeidet anses for å være godt.

Firesafe gjennomførte en kontroll av sprinkleranlegget 18. september 2024. Styret har mottatt en kontrollrapport etter gjennomgangen som følges opp løpende. Det er imidlertid ikke identifisert noen vesentlige avvik ved kontrollen som har påkrevd umiddelbar utbedring.-

Økonomi

Styret foretok/innførte en økning av felleskostnadene i 2024. Styret har siktet mot et nullbudsjett for 2024, men det ble likevel et underskudd på kr 84 075. Underskuddet dekkes av egenkapitalen. Styret vil vurdere en økning av felleskostnadene fra 2026 for å unngå underskudd for 2025.

Underskuddet skyldes økte vedlikeholds- og driftskostnader grunnet generell prisøkning, samt bruk av kostnader ifm utbedringene nevnt ovenfor og oppfølging mot utbygger. En større andel av underskuddet skyldes også krav om tilbakebetaling av internettkostnader for perioden 2021 – 2024. Det er forventet at bruk av konsulenter vil være noe mindre i 2025.

Vedlikehold og dugnad

Styret har fokusert på løpende vedlikehold i 2024, herunder oppfølging i etterkant av Firesafe-prosjektet, vedlikehold av port og lås, samt ventilasjon som følge av driftsstans.

Styret har også i 2024 hatt kontakt med Schindler ved driftsstans. Inntrykket er imidlertid at heisdriften har vært noe mer stabil i 2024 enn tidligere. Styret orienterer imidlertid om at det i 2025 har vært en betydelig kostnad på kr 117 000 ifm med bytting av bremses på heisen.

Det ble avholdt dugnad 30. april 2024. Styret takker alle som deltok. Styret merker seg imidlertid at deltakelsen på dugnadene overtid har vært nedadgående, og vil vurdere tiltak for å øke deltakelsen i tiden fremover.

Vi viser for øvrig til vedlikeholdsplanen som ble utarbeidet i 2024 for prosjekter som vurderes fremover, se vedlagt. Styre bemerker at denne ikke er oppdatert per mai 2025.

Klagesaker

Styret har blitt kontaktet ifm enkelte brudd på husordensreglene, særlig i forbindelse med luktsmitte.

Styret ber om at alle i sameiet setter seg grundig inn i gjeldende regelverk og at regelverket følges, herunder av leietakere. Styret ser alvorlig på eventuelle brudd på regelverk, og vil vurdere ytterligere tiltak vil vurderes dersom situasjonen vedvarer.



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.

Vesentlig avvik

Sameiets driftsinntekter i 2024 var kr 3 062 828. Av dette utgjør kr 1 242 828 ordinære felleskostnader (note 2), mens kr 1 820 000 er ekstraordinære inntekter, blant annet fra kapitalinnskudd, kapitalinnkalling og et rettsforlik (note 3). Disse midlene er innkrevd for å dekke planlagt vedlikehold i 2025, og årets inntekter gir dermed et forskjøvet bilde av den økonomiske situasjonen dersom man ser 2024 isolert.

Driftskostnadene utgjorde kr 1 602 645, noe som er betydelig høyere enn budsjettet (note 4–9). Dette skyldes særlig høye kostnader til konsulenthonorarer (kr 518 087), primært knyttet til juridisk bistand, i tillegg til økte kostnader til forsikring og kommunale avgifter.

Finanskostnadene var på kr 93 161 i 2024 (note 11), og gjelder i hovedsak renter på lån og eventuelle gebyrer. Samtidig var finansinntektene beskjedne, med kr 136 (note 10). Det samlede årsresultatet ble et overskudd på kr 1 367 158, men dette skyldes i stor grad inntektsføring av midler som allerede er disponert for fremtidige utgifter.

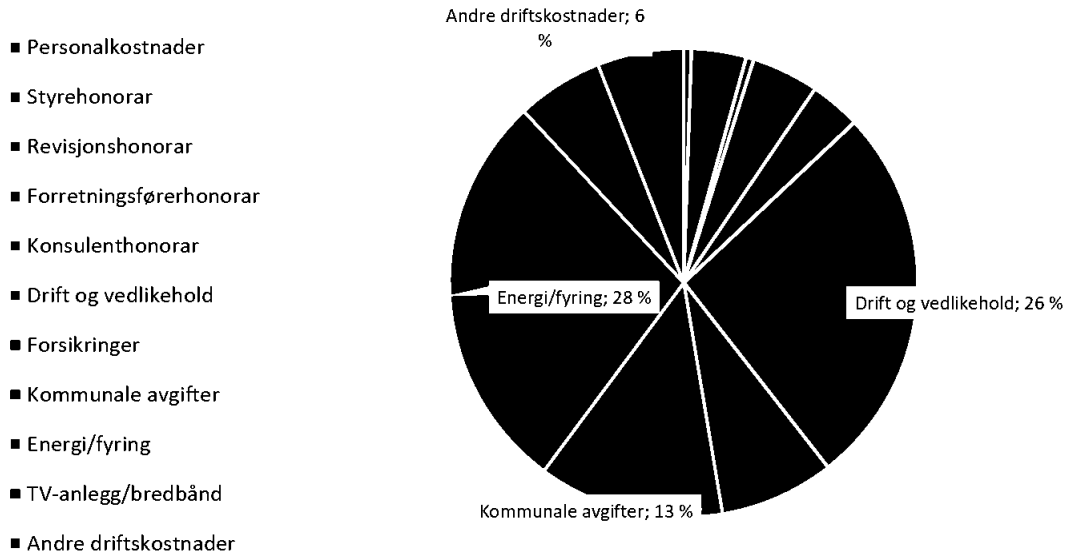
Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

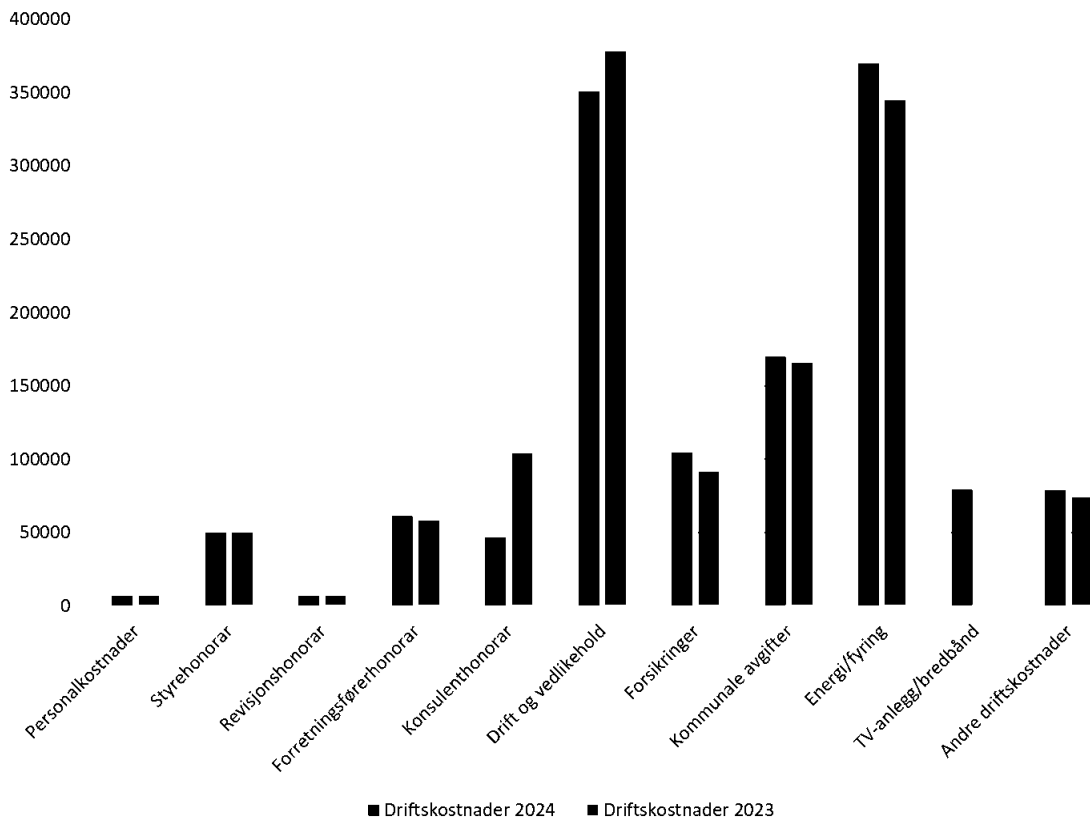
Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2024.

Omløpsmidlene per 31.12.2024 utgjorde kr 663 216, noe som er en reduksjon på kr 111 628 fra året før. Dette tilsvarer en nedgang på 14,4 %, og skyldes i hovedsak bruk av bankinnskudd til å dekke driftskostnader i et år med negativt resultat.

Kostnadsoversikt - Marstrandgata 12-14 Sameie



Kostnadsammenligning 2024 / 2023





KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2025 lagt til grunn en økning på 4 % for renovasjon, 18 % for vann- og avløp. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2025, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2024.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på ca. 15 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Marstrandgata 12-14 Sameie.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2025.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Tryg Forsikring AS med polisenummer 8561810. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.



Vedlikeholdsplan Marstrandgata 12-14

For perioden 2024 – 2030.

Tiltak	Utbedringer	Tidsplan
Prosjekt ny fordelingsnøkkel	Avklare grunnlag for, og inngå avtale om, ny fordelingsnøkkel for vann/fjernvarme. Avtalen inngås uten krav om historisk tilbakebetaling. Alternativt vurdere å si opp avtalen ved å installere egne målepunkt.	2025
Prosjekt felles driftskomite	Inngå avtale om en felles driftskomite for kvartalet (anskaffelse av fellestjenester, vaktmester, gartner mv).	2026
Prosjekt vann	Inngå serviceavtale med kompetent servicepartner (eksempelvis VVS-gruppen) om fjernvarme, vanntrykk mv.	2025
Prosjekt avfallshåndtering	Si opp serviceavtale med Envac. Fortsette dialog om nytt felles avfallshåndtering/alternativt sammen med M10. Separat løsning for M12 kan også være aktuelt.	2026
Prosjekt tett bygg	Avklare om det er behov for ytterligere tiltak for å håndtere overvann ved betydelig styrtregn dersom tiltak gjennomført 2023/2024 ikke er tilstrekkelig for å hindre vanninntrengning kjellerbod.	2030
Prosjekt heis	Installering av nytt alarmsystem som følge av generell overgang til ny løsning.	2024
Prosjekt tilbakeholdte midler	Fremme krav om utbetaling av kr. 423.000,- i tilbakeholde midler som står på konto hos Eie-eiendomsmegling grunnet ikke ferdigstilt bakgård. Brev fra advokat Jon Søland, Advokatfirmaet SGB AS, er sendt Bundebygg. Pengene kreves overført til sameiet.	Innen 2030
Prosjekt brannvarslingsanlegg/brannsentral	Oppfølging av serviceavtale med Firesafe. Gjennomgang av sprinkleranlegg mv.	2024
Fasade/vindusvask	Bygg og vinduer som vender ut mot Marstrandgata bør vaskes ved ferdigstillelse av byggeprosjektet Marstrandgata 11. Fremme krav om tilskudd til vask fra utbygger grunnet ekstraordinært mye støv pga. av utbyggingen.	2025
Utbedring av trappeløp/inngangspartiet	Vedlikehold trappeløpet som følge av normal slitasje, f.eks. maling. Inngangspartiet kan vurderes rustet opp, f.eks. ved å montere spilevegg.	2025



MARSTRANDGATA 12-14 SAMEIE ORG.NR. 914 183 766, KUNDENR. 7447

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 222 284	1 222 284	1 222 000	1 271 000
Andre inntekter	3	105	1 414	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		1 222 389	1 223 698	1 222 000	1 271 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-7 050	-7 050	-7 050	-7 050
Styrehonorar	5	-50 000	-50 000	-50 000	-65 000
Revisjonshonorar	6	-7 214	-7 082	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-61 323	-58 318	-60 000	-63 000
Konsulenthonorar	7	-46 621	-104 094	-20 000	-20 000
Drift og vedlikehold	8	-350 930	-378 096	-237 000	-258 500
Forsikringer		-104 794	-91 687	-101 000	-119 000
Kommunale avgifter	9	-169 961	-165 861	-192 300	-218 300
Energi/fyring	10	-369 929	-344 810	-355 000	-345 000
TV-anlegg/bredbånd		-79 268	0	-51 000	-51 000
Andre driftskostnader	11	-78 995	-73 977	-81 500	-88 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 326 083	-1 280 974	-1 164 850	-1 245 250
DRIFTSRESULTAT		-103 694	-57 276	57 150	25 750
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	19 619	14 642	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		19 619	14 642	0	0
ÅRSRESULTAT		-84 075	-42 634	57 150	25 750
Overføringer:					
Fra optjent egenkapital		-84 075	-42 634		



MARSTRANDGATA 12-14 SAMEIE
ORG.NR. 914 183 766, KUNDENR. 7447

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 008	66
Forskuddsbetalte kostnader		4 172	0
Driftskonto OBOS-banken		122 223	259 585
Sparekonto OBOS-banken		533 813	515 193
SUM OMLØPSMIDLER		663 216	774 844
SUM EIENDELER		663 216	774 844
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		518 752	602 828
SUM EGENKAPITAL		518 752	602 828
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		37 590	34 250
Leverandørgjeld		106 874	137 767
SUM KORTSIKTIG GJELD		144 464	172 017
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		663 216	774 844
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar			
Oslo, _____.2025			
Styret i Marstrandgata 12-14 Sameie			
Eivind Robstad-Sandstå	Helena Sæter	Mats Tranvåg	

**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.

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader ²	964 548
TV/Internett	163 884
Energi 2	48 600
Seksjonert lokale	45 252
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	1 222 284

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	105
SUM ANDRE INNETEKTER	105

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-7 050
SUM PERSONALKOSTNADER	-7 050

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 50 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 214.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-30 813
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 213
Andre konsulentonorarer	-2 596
SUM KONSULENTHONORAR	-46 621

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-58 560
Drift/vedlikehold VVS	-9 732
Drift/vedlikehold elektro	-5 492
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-996
Drift/vedlikehold heisanlegg	-59 181
Drift/vedlikehold brannsikring	-119 374
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-97 595
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-350 930

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-103 108
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-66 581
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-169 961

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-50 573
Fjernvarme	-319 356
SUM ENERGI / FYRING	-369 929

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Vaktmestertjenester	-9 408
Renhold ved firmaer	-50 393
Snørydding	-7 571
Andre fremmede tjenester	-6 011
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 800
Andre kontorkostnader	-1 041
Bank- og kortgebyr	-2 771
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-78 995



NOTE: 12

FINANSINNEKTER

Renter bank	19 553
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	66
SUM FINANSINNEKTER	19 619



Resultatanalyse 2024 Marstrandgata 12-14 Sameie

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	1 222 284	1 222 000	-284	0 %
Andre inntekter	105	0	-105	100 %
Sum driftsinntekter	1 222 389	1 222 000	-389	0 %
Driftskostnader				
Personalkostnader	-7 050	-7 050	0	0 %
Styrehonorar	-50 000	-50 000	0	0 %
Revisjonshonorar	-7 214	-10 000	-2 786	28 %
Forretningsførerhonorar	-61 323	-60 000	1 323	-2 %
Konsulenthonorar	-46 621	-20 000	26 621	-133 %
Drift og vedlikehold	-350 930	-237 000	113 930	-48 %
Forsikringer	-104 794	-101 000	3 794	-4 %
Kommunale avgifter	-169 961	-192 300	-22 339	12 %
Energi/fyring	-369 929	-355 000	14 929	-4 %
TV-anlegg/bredbånd	-79 268	-51 000	28 268	-55 %
Andre driftskostnader	-78 995	-81 500	-2 505	3 %
Sum driftskostnader	-1 326 083	-1 164 850	161 233	-14 %
Driftsresultat	-103 694	57 150	160 844	281 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	19 619	0	-19 619	100 %
Res. finansinnt./-kostnader	19 619	0	-19 619	100 %
Årsresultat	-84 075	57 150	141 225	247 %

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til MARSTRANDGATA 12-14 SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 sameiet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-05-20 12:42:21 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: IUEHE-ZGZ3S-1LT6H-JTKMS-PA156-CSN8E

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

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

Vedlegg 4

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller ved å bruke Sameie.pdf valideringsverktøy for digitale signaturer.

22 av 25



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 11.06.25

Selskapsnummer: 7447 Selskapsnavn: MARSTRANDGATA 12-14 SAMEIE

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: oef@obos.no

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