



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 912 564 851
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: MARIENFRYD HUS A1 OG A2
EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2026

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 01.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 912564851

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 447 851	3 080 731
Sum inntekter		3 447 851	3 080 731
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 802 575	3 141 914
Sum kostnader		2 916 675	3 256 014
Driftsresultat		531 176	-175 283
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 080	5 299
Sum finansinntekter		5 080	5 299
Annen finanskostnad		108	
Sum finanskostnader		108	0
Netto finans		4 972	5 299
Resultat før skattekostnad		536 148	-169 984
Årsresultat		536 148	-169 984
Totalresultat		536 148	-169 984
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		536 148	-169 984
Sum overføringer og disponeringer		536 148	-169 984



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		33 696	-2 717
Sum varige driftsmidler		33 696	-2 717
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		33 696	-2 717
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		482	5 352
Andre fordringer		19 792	122 887
Sum fordringer		20 274	128 239
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		890 826	414 497
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		890 826	414 497
Sum omløpsmidler		911 100	542 736
SUM EIENDELER		944 796	540 019

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		844 070	307 922
Sum opptjent egenkapital		844 070	307 922
Sum egenkapital		844 070	307 922
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		66 731	105 706
Annen kortsiktig gjeld		33 994	126 391
Sum kortsiktig gjeld		100 725	232 097
Sum gjeld		100 725	232 097
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		944 796	540 019



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 343593

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 912 564 851
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie
Foretaksnavn: MARIENFRYD HUS A1 OG A2
EIERSEKSJONSSAMEIE
Forretningsadresse: v/Obos Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 12.03.2026

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 31.03.2026



Organisasjonsnr: 912 564 851
MARIENFRYD HUS A1 OG A2
EIERSEKSJONSSAMEIE

RESULTATREGNSKAP

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		3 447 851	3 080 731
Sum inntekter		3 447 851	3 080 731
Kostnader			
Lønnskostnad		114 100	114 100
Annen driftskostnad		2 802 575	3 141 914
Sum kostnader		2 916 675	3 256 014
Driftsresultat		531 176	-175 283
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		5 080	5 299
Sum finansinntekter		5 080	5 299
Annen finanskostnad		108	
Sum finanskostnader		108	0
Netto finans		4 972	5 299
Resultat før skattekostnad		536 148	-169 984
Årsresultat		536 148	-169 984
Totalresultat		536 148	-169 984
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		536 148	-169 984
Sum overføringer og disponeringer		536 148	-169 984



Organisasjonsnr: 912 564 851
MARIENFRYD HUS A1 OG A2
EIERSEKSJONSSAMEIE

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		33 696	-2 717
Sum varige driftsmidler		33 696	-2 717
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		33 696	-2 717
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		482	5 352
Andre fordringer		19 792	122 887
Sum fordringer		20 274	128 239
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		890 826	414 497
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		890 826	414 497
Sum omløpsmidler		911 100	542 736
SUM EIENDELER		944 796	540 019
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	844 070	307 922
Sum opptjent egenkapital	844 070	307 922
Sum egenkapital	844 070	307 922
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	66 731	105 706
Annen kortsiktig gjeld	33 994	126 391
Sum kortsiktig gjeld	100 725	232 097
Sum gjeld	100 725	232 097
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	944 796	540 019



Organisasjonsnr: 912 564 851
MARIENFRYD HUS A1 OG A2
EIERSEKSJONSSAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 7299

MARIENFRYD HUS A1 OG A2 EIERSEKSJONSSAMEIE



Velkommen til årsmøte i MARIENFRYD HUS A1 OG A2 EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 9. mars kl. 09:00 og lukker 12. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/7299>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgj din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Annen informasjon

Styret har valgt å gjennomføre årsmøtet digitalt. Erfaring fra tidligere år er at digital gjennomføring engasjerer flere, og mange flere stemmer. Men samtidig så vil et digitalt møte gjøre at vi mister den direkte kontakten mellom styret og beboerne. Derfor vil vi, i tillegg til årsmøte, gjennomføre et beboermøte tirsdag 10 mars kl 18.00 på Boulangerie M. Beboermøte vil ha en løs agenda hvor styret tar opp et par saker de ønsker å lufte, og hvor det er åpent for beboerne å ta opp de saker de ønsker. Det vil bli servert kaffe og litt søtt å bite i.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Rens av ventilasjonsanlegget
7. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,

Styret i MARIENFRYD HUS A1 OG A2 EIERSEKSJONSSAMEIE



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret foreslår at Arve Mangerøy velges til møteleder.

Forslag til vedtak

Arve Mangerøy er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret foreslår at Laila Holand og Christian Bergsfjord Mørck velges til å skrive under protokollen.

Forslag til vedtak

Christian Bergsfjord Mørck og Laila Holand er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap kommentarer - 7299.pdf
2. Årsregnskap 2025 - 7299.pdf
3. 25_7299_UAVHENGIG_REVISORS_BERETNING.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret har de siste årene vært på kr 100 000.

Styrets innstilling

Styret har forespurt de øvrige styrene på Marienfyrd hvilket honorar de har. Fått svar fra 4 styrer. Snitt for disse 4 er kr 2020 per leilighet. For 60 leiligheter blir dette kr 121 245. Snitt for styrer på tilsvarende størrelse i Obos var i 2025 ca kr 2186 per leilighet, hvilket blir kr 131160 for 60 leiligheter. Styret foreslår på bakgrunn av dette å øke godtgjørelsen til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000



Sak 6

Rens av ventilasjonsanlegget

Forslag fremmet av:

Elin Ingeborg Kvandal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Vi opplever og sliter med svært mye støv og slitt utenfra i leiligheten og fikk ved bestilling av ventilasjonsrens hos oss via Utvendig Rens vits at det ikke vil hjelpe med lokal rens i vårt system, da problemet ligger i manglende hyppig nok filterskift til og rens i hele leilighetskompleksets ventilasjonssystem. Jeg tror flere sliter med dårlig inneklima og støvansamling, og mener derfor vi bør se på dette.

Styrets innstilling

Helt siden sameiet var nytt i 2013 har vi slitt med mye støv. Dette var et gjentakende diskusjonstema på alle årsmøter de første årene. Det ble, anslagsvis i 2015 foretatt videoinspeksjon av ventilasjonsanlegget. Det ble da konkludert med at det var normalt nivå av støv og smuss i kanalene. Forklaring som ble gitt var at alle nye leiligheter har mer støv enn eldre leiligheter på grunn av at de er tettere, antagelig i kombinasjon med klestørk. Styret besluttet i 2020 å rense ventilasjonsanlegget. Dette ble utført (i 2021), men uten synlig bedring i form av redusert støv. Sameiet skiftet serviceavtale (til Ateam) for vel et år siden. Begge firma vi har hatt anbefaler service hver 6 mnd, med skifte av filter hver annen gang (1 gang i året). På forespørsel fra styret tidligere har vi fått til svar at skifte av filter hver gang vil være bortkastede penger. Filtrene er ikke tett når de blir skiftet etter 12 mnd.

Den tilbakemelding som er kommet til styret etter at vi ba om det på Vibbo er entydig på at; ja, det er mye støv i leiligheten, men det er konstant. Det er ingen som erindrere noen bedring etter rens i 2021.

Styret vil følge med på støvet og ha dialog med servicemann fremover. På et tidspunkt er det nok nødvendig med rens av ventilasjon, og det vil styret komme tilbake til. På denne bakgrunn anbefales ikke forslaget, og vi anbefaler å stemme mot.

Forslag til vedtak

Rens av ventilasjonsanlegg og hyppigere skift av filter

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Sameiets tillitsvalgte er som følger:

Styreleder: Arve Mangerøy (Ikke på valg)

Styremedlem: Vibeke W Støvland (Ikke på valg)

Styremedlem: Mario Asanza (på valg)

Varamedlem: Andreas Stormo (på valg)



Varamedlem: Mari Aasgaard (på valg)

Valgkomite: Laila Holand og Kristin Lande

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mari Aasgaard

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andreas Stormo
- Malin Mellemsæther Grini



Styrets årsrapport

Siden siste ordinære årsmøte er det gjennomført 8 fysiske styremøter. I tillegg har styret hatt løpende kontakt gjennom uformelle samtaler/diskusjoner, e-post, Whatsapp og telefon. Det har også vært gjennomført et ekstraordinært årsmøte for valg av ny revisor. Mye av styrets arbeid er ellers preget av rutineoppgaver så som:

- oppfølging av regnskap og kontroll av utgifter.
- henvendelser fra beboere · oppfølging av vedtekter
- oppdatering av Vibbo
- bestilling og utlevering av nøkler og nøkkelbrikker
- Service, drift og vedlikehold av tekniske installasjoner som brannalarm, heiser, vann og varme, ventilasjonsanlegg mm.
- kommunikasjon med eiendomsmeglere i forbindelse med salg av leilighet.

Sameiet er også representert i styret for Utomhus ved Laila Holand, og ved styret for garasjen ved Vibeke W. Støvland.

Vi fikk i 2025 et resultat på kr 536 147, og hadde ved utgangen av året økt egenkapitalen til kr 844 070. Dette var godt over budsjettet og er et resultat av at styret i stor grad har hatt fokus på å bruke penger kun når det har vært behov ifm nødvendig vedlikehold og service, men ellers holdt igjen. Dette er også iht hva styret har varslet om de siste par årene hvor målet har vært å spare opp litt midler til bruk ved fremtidig vedlikehold som vi vet vil komme. Eneste investering som er gjort i 2025 er at vi i sommer installerte automatisk tilbakespyling av vannanlegget. Dette gjør at vi slipper manuelle prosedyrer som vi var usikre på hvor godt fungerte. Installasjonen reduserer faren for at «noe» går i stykker og må repareres.

Styret har valgt å skifte forsikring fra Fremtind til Tryg fra november 2025. Dette vil gi en årlig besparing på ca kr 30 000. I tillegg har vi lavere egenandel ved skade, og er like godt dekket som med Fremtind. Vi har videre hatt fokus på kontroll av fakturaer, noe som har gitt oss en tilbakebetaling fra leverandører på ca kr 30 000. Vi ser også at skifte av leverandør på ventilasjonsanlegg har gitt oss både bedre kvalitet på leveransen og besparelser i utgifter. Kommende periode vil styret se på øvrige serviceavtaler sameiet har og reforhandle/skifte leverandør der dette anses formålstjenlig.

Mobilantenner på taket av BNV 2A fra hhv ICE og Telia gir sameiet en årlig inntekt på kr 110 000 (indeksreguleres).

Vi vet alle at calling-anlegget (ringeklokken) er ustabil, og antagelig synger på siste verset. Dette må vi gjøre noe med i løpet av noen år, men så lenge det fungerer «sånn noenlunde» velger styret å skyve dette fremfor oss da det antagelig vil bli en stor kostnad for både investering og drift. Håpet er at dagens ringeklokke holder et par år til, og at det i mellomtiden dukker opp en rimeligere løsning enn dagens alternativer.

Styret har besluttet å skifte til Led-belysning i alle fellesarealer. Dette vil gi oss en besparelse på strømregningen fremover, og på utgifter ifm skifte av lyspærer (uten at vi er sikre på eksakt når det er nedbetalt). Videre har styret besluttet å anskaffe styretavla i hver oppgang. Dette er en informasjonstavle som vil bli et supplement til Vibbo.

Utgifter til varmtvann, herunder oppvarming er en stor kostnad for sameiet, og har frem til nå vært på ca 20% av sameiets budsjett. Imidlertid ser vi nå at strømstøtten har slått inn, og utgiftene har falt med ca kr 150000 fra 2023 til 2025. Vi forventer (med forbehold om vær og temperatur) ytterligere reduksjon som følge av at vi fra oktober 2025 har valgt Norgespris både på fjernvarme og strøm. Dessverre så går kommunale avgifter andre veien. Disse har økt fra kr 499 907 i 2023, via kr 595 002 i 2024, til kr 663 080 for 2025. Kommunale avgifter



er dermed blitt sameiets største utgiftspost, og lite vi kan gjøre noe med (utover å sperre ene søppelbrønnen slik vi har gjort. Dette reduserte renovasjonsavgiften for hele Marienfryd med ca kr 100 000).

Fra årsskiftet har vi skiftet internettleverandør fra Telia til GlobalConnect. I prosessen før vi valgte leverandør fikk vi (sammen med øvrige sameier på Marienfryd) tilbud fra 5 forskjellige leverandører. Styret er klar over at det er forskjellige vurderinger av hvilken løsning vi burde gått for, men vi valgte en løsning hvor vi kun inngikk felles avtale på internett, og så er det opp til den enkelte å velge TV-leverandør. Dette gjør at alle betaler 420 kr mindre per måned over husleien, men må selv betale for utgift til TV, og kan selv bestemme hvilke kanaler de vil se (Med i vurderingen lå også at Telia hadde varslet om en økning på kr 70 per mnd/leilighet).

Sammen med de øvrige sameiene på Marienfryd har vi prøvd å komme i dialog med Solskjerminingsgruppen. Det har vært vanskelig å opprette en god dialog med dem, og når vi endelig fikk et tilbud var det så dyrt at vi valgte ikke å gå videre med det. Vi vil forsøke å opprette dialog med annen leverandør i håp om at de kan levere screens, markise og terrassetrekk som kan kombineres med det vi har i dag.

Styret valgte å ikke foreslå husleieøkning fra januar 2026. Til tross for dette har vi budsjettet med et resultat på kr 300 000. Med forbehold om at det kan dukke opp uforutsette utgifter så ser ikke styret at det bør bli behov for økning av fellesutgifter for inneværende år, og at vi likevel forventer en beholdning på over 1 mill. ved årsskiftet 2026/27. Slik styret vurderer det nå vil vi dermed ha tilstrekkelig med likviditet til at det heller ikke blir behov for økning i husleien i 2027, med mindre noe uforutsett skjer.

Det er styrets oppfatning at de fleste (alle?) beboerne trives i sameiet. Det være seg om de eier egen bolig her, eller om de leier. Vi er forskånet for vesentlige tvister og uoverensstemmelser. Det er veldig lite klager som kommer til styret, og de få som kommer lar seg lett ordne opp i. For styret virker det som om beboerne tar hensyn til hverandre. Dette setter styret stor pris på og det er med på å gjøre styrejobben både lettere og triveligere (I tillegg til at det blir hyggeligere å bo her). Både innvendig og utvendig bærer sameiet preg av at det blir godt tatt vare på. Fellesarealer bærer fortsatt lite preg av slitasje og ødeleggelse. Dette er takket være alle oss som bor her, både store og små (dere som har barn og ungdommer må gjerne skryte litt av- og til dem). Kanskje en unødvendig oppfordring; men fortsett på denne måten, ta vare på hverandre, fellesskapet og fellesarealet både inne og ute.

□



ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2025 var kr 810 375.

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er det budsjettert med ordinær drift på kr 688 000 totalt.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader. Innkreving til internett er redusert i budsjettet. Det ble redusert fra kr 600 til kr 179 per måned per seksjon.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



MARIENFRYD HUS A1 OG A2 SAMEIE ORG.NR. 912564851, KLIENTNR. 7299

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 319 248	2 944 045	3 319 000	3 015 248
Andre inntekter	3	128 603	136 686	100 000	110 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		3 447 851	3 080 731	3 419 000	3 125 248
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 000	-14 100
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar		0	-8 625	-10 000	-9 000
Forretningsførerhonorar		-122 428	-116 832	-123 000	-128 000
Konsulenthonorar		-1 530	-5 377	-8 000	-8 000
Drift og vedlikehold	6	-486 184	-656 240	-675 000	-688 000
Forsikringer		-141 896	-129 372	-144 000	-133 000
Kommunale avgifter	7	-663 080	-595 002	-657 000	-711 000
Kostnader sameie	12	-118 746	-278 182	-155 000	0
Energi/fyring	8	-677 048	-695 216	-725 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-427 680	-416 844	-434 000	-128 800
Andre driftskostnader	9	-163 983	-240 225	-174 000	-196 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 916 675	-3 256 014	-3 219 000	-2 816 200
DRIFTSRESULTAT		531 176	-175 283	200 000	309 048
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	5 080	5 299	0	0
Finanskostnader	11	-108	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		4 972	5 299	0	0
ÅRSRESULTAT		536 148	-169 984	200 000	309 048
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		0	-169 984		
Til opptjent egenkapital:		536 148	0		



MARIENFRYD HUS A1 OG A2 SAMEIE ORG.NR. 912564851, KLIENTNR. 7299

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andel egenkapital i fellesanlegg	12	33 696	-2 717
SUM ANLEGGSMIDLER		33 696	-2 717
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		482	5 352
Forskuddsbetalte kostnader		19 792	122 887
Driftskonto OBOS-banken		383 670	409 750
Sparekonto OBOS-banken		507 156	4 747
SUM OMLØPSMIDLER		911 100	542 736
SUM EIENDELER		944 796	540 019
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		844 070	307 922
SUM EGENKAPITAL		844 070	307 922
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		33 994	45 322
Leverandørgjeld		66 731	105 706
Annen kortsiktig gjeld		0	81 069
SUM KORTSIKTIG GJELD		100 725	232 097
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		944 796	540 019
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar	12	53 271	226 026
Oslo, 10.02.2026			
Styret i Marienfyrd Hus A1 Og A2 Sameie			
Arve Mangerøy/s/	Vibeke Wiersholm Støvland/s/	Mario Asanza/s/	



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE 2

INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	2 887 248
Internett	432 000
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	3 319 248

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Antenneleie	128 603
SUM ANDRE INNTEKTER	128 603

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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 2024/2025	-100 000
SUM STYREHONORAR	-100 000



I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -4 384

NOTE 6

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-57 266
Drift/vedlikehold VVS	-65 075
Drift/vedlikehold heisanlegg	-118 365
Drift/vedlikehold brannsikring	-121 680
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-65 842
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-57 956
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-486 184

NOTE 7

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-439 976
Renovasjonsgebyr	-223 104
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-663 080

NOTE 8

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-105 331
Fjernvarme	-571 717
SUM ENERGI / FYRING	-677 048

NOTE 9

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Vaktmestertjenester	-133 200
Vakthold	-4 725
Andre driftskostnader	-14 033
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 384
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 240
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-1 200
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-163 983

NOTE 10

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 999
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 409
Andre renteinntekter	672
SUM FINANSINNTEKTER	5 080

NOTE 11

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-39
Andre rentekostnader	-69
SUM FINANSKOSTNADER	-108

NOTE 12



GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 14,35 % av Marienfryd Utomhussameie (MU).

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i MU. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i MU og utgjør kr. 53 271

Selskapets andel i MU vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i MU er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Tidligere år har sameiet bokført en eierandel i Marienfryd garasjesameie. Fra og med 2021 er denne andelen korrigert og tas ikke lenger inn i sameiet. Begrunnelsen til dette er at sameiet ikke eier og aldri har eid en andel i Marienfryd garasjesameie - kun en bruksrett. For denne bruksretten betaler sameiet en felleskostnad til Marienfryd garasjesameie som belastes regnskapet på konto 6490.



Shape the future
with confidence

Statsautoriserte revisorer
Ernst & Young AS

Dronningensgate 7B
8006 Bodø

Foretaksregisteret: NO 976 389 387 MVA
Tlf: +47 24 00 24 00

www.ey.no
Medlemmer av Den norske Revisorforening

Til årsmøtet i Marienfyrd Hus A1 Og A2 Eierseksjonssameie

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Marienfyrd Hus A1 Og A2 Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2025, 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

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.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret) 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvikle sameiet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

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. Betyggende 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.



**Shape the future
with confidence**

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bodø, 17. Februar 2026
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Lena Aasjord Andreassen
Statsautorisert revisor

Penneo Dokumentnrøkke: 91.HPL-WWU46-JUQ8S-PXZ1LZFR-7CLC



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."

Lena Aasjord Andreassen

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1200932

IP: 147.161.xxx.xxx

2026-02-17 16:50:48 UTC



QES



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

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

Vedlegg 3

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 andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

18 av 21

Penneo Dokumentnøkkel: 9LHPL-WWU46-JUC85-FIXZL-LZFR-ITCLC



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 9.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 12.03.26

Selskapsnummer: 7299 Selskapsnavn: MARIENFRYD HUS A1 OG A2 EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Arve Mangerøy er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Christian Bergsfjord Mørck og Laila Holand er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000

For

Mot

Sak 6 Rens av ventilasjonsanlegget

Rens av ventilasjonsanlegg og hyppigere skift av filter

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

Mari Aasgaard

Varamedlem (kun 2 skal velges)

Andreas Stormo

Malin Mellemsæther Grini



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.