



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 836 820  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: GAMLE MARGARINFABRIKKEN 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, 22.07.2025



Brønnøysundregistrene

# Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 913836820

---

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

E-post: [firmapost@brreg.no](mailto:firmapost@brreg.no) Internett: [www.brreg.no](http://www.brreg.no)

Organisasjonsnummer: 974 760 673



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 353 478	4 191 752
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 353 478</b>	<b>4 191 752</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		148 330	156 556
Annen driftskostnad		3 672 847	4 112 054
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 821 176</b>	<b>4 268 610</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-467 698</b>	<b>-76 858</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		124 303	50 085
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>124 303</b>	<b>50 085</b>
Annen finanskostnad		353 177	308 470
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>353 177</b>	<b>308 470</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-228 874</b>	<b>-258 385</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-696 572</b>	<b>-335 243</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-696 572</b>	<b>-335 243</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-696 572</b>	<b>-335 243</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-696 572	-335 243
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-696 572</b>	<b>-335 243</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 624	1 954
Andre fordringer		331 665	47 797
Sum fordringer		335 289	49 751
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 901 217	4 029 864
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 901 217	4 029 864
Sum omløpsmidler		3 236 506	4 079 614
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 236 506</b>	<b>4 079 614</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 071 217	1 374 644
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-2 071 217</b>	<b>-1 374 644</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-2 071 217</b>	<b>-1 374 644</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
<b>Sum avsetninger for forpliktelser</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Annen langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 733 799	4 847 719
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>4 733 799</b>	<b>4 847 719</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 733 799</b>	<b>4 847 719</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		17 050	41 233
Leverandørgjeld		525 783	514 945
Skyldige offentlige avgifter			4 271
Annen kortsiktig gjeld		31 090	46 090
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>573 923</b>	<b>606 540</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>5 307 722</b>	<b>5 454 259</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 236 506</b>	<b>4 079 614</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 600542

#### Enheten

Organisasjonsnummer: 913 836 820  
Organisasjonsform: Eierseksjonssameie  
Foretaksnavn: GAMLE MARGARINFABRIKKEN 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, 21.07.2025



Organisasjonsnr: 913 836 820  
GAMLE MARGARINFABRIKKEN SAMEIE

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		3 353 478	4 191 752
<b>Sum inntekter</b>		<b>3 353 478</b>	<b>4 191 752</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		148 330	156 556
Annen driftskostnad		3 672 847	4 112 054
<b>Sum kostnader</b>		<b>3 821 176</b>	<b>4 268 610</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-467 698</b>	<b>-76 858</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		124 303	50 085
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>124 303</b>	<b>50 085</b>
Annen finanskostnad		353 177	308 470
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>353 177</b>	<b>308 470</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-228 874</b>	<b>-258 385</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-696 572</b>	<b>-335 243</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-696 572</b>	<b>-335 243</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-696 572</b>	<b>-335 243</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-696 572	-335 243
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-696 572</b>	<b>-335 243</b>



Organisasjonsnr: 913 836 820  
GAMLE MARGARINFABRIKKEN SAMEIE

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Sum varige driftsmidler		0	0
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		0	0
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Kundefordringer		3 624	1 954
Andre fordringer		331 665	47 797
Sum fordringer		335 289	49 751
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 901 217	4 029 864
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 901 217	4 029 864
Sum omløpsmidler		3 236 506	4 079 614
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 236 506</b>	<b>4 079 614</b>
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		0	0
Sum innskutt egenkapital		0	0
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		2 071 217	1 374 644
Sum opptjent egenkapital		-2 071 217	-1 374 644



<b>Sum egenkapital</b>	<b>-2 071 217</b>	<b>-1 374 644</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	4 733 799	4 847 719
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>4 733 799</b>	<b>4 847 719</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>4 733 799</b>	<b>4 847 719</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	17 050	41 233
Leverandørgjeld	525 783	514 945
Skyldige offentlige avgifter		4 271
Annen kortsiktig gjeld	31 090	46 090
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>573 923</b>	<b>606 540</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>5 307 722</b>	<b>5 454 259</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>3 236 506</b>	<b>4 079 614</b>



Organisasjonsnr: 913 836 820  
GAMLE MARGARINFABRIKKEN SAMEIE

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
0.00

**Note**

**Spesifisering av resultatregnskapet**

**Lønnskostnader**

<u>Lønn</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	263250.00	275000.00
<u>Folketrygdavgift</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	55448.00	50073.00
<u>Andre ytelser</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	26852.00	35639.00
<u>Sum lønnskostnader</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
	345550.00	360712.00

**Note**

**Ekstraordinære inntekter og kostnader**

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**

<u>Samlet beløp - tilknyttet selskap</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
--	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - foretak i samme konsern</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Samlet beløp - felles kontrollert virksomhet</u>	<u>Årets</u>	<u>Fjorårets</u>
---	--------------	------------------

<u>Pantstillelse</u>	<u>Beløp</u>
----------------------	--------------

<u>Beholdning av egne aksjer</u>	<u>Antall</u>	<u>Pålydende</u>	<u>Andel av aksjek.</u>
----------------------------------	---------------	------------------	-------------------------

**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. 7428

GAMLE MARGARINFABRIKKEN SAMEIE



## Velkommen til årsmøte i GAMLE MARGARINFABRIKKEN 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:

18. juni 2025 kl. 18:00, Borggata 11 (Jesus is Lord Church).

### 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.

### Avslutning for styreleder Trygve Sørvaag på årsmøtet

På årsmøtet takker styreleder Trygve Sørvaag for seg etter 11 år som styreleder.

Styret inviterer til bildekåseri med historier og tilbakeblikk fra de siste 10 årene.

Det blir kake og forfriskninger.

**Vi ønsker alle eiere og beboere velkommen til årsmøte og avslutningsfest!**

### 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

Med vennlig hilsen,

Styret i GAMLE MARGARINFABRIKKEN 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.

### Styrets innstilling

Styreleder Trygve Sørvaag foreslås som møteleder.

### Forslag til vedtak

Trygve Sørvaag 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 Ali Sheikh Munir 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 negativt resultat dekkes av egenkapital og ekstraordinære kostnader dekket av lån som beskrevet i årsberetningen.

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

#### Vedlegg

1. Plakat 10 år - Gamle Margarinfabrikken sameie - Forside.pdf
2. Styrets arbeid 2024.pdf
3. Historien om den gamle margarinfabrikken.pdf
4. Kommentar til årsregnskap og budsjett.pdf
5. Resultatregnskap 2024.pdf
6. Avdelingsregnskap 2024 oppsummert.pdf
7. Revisors beretning 2024.pdf

Sak 6

### Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Styrets godgjørelse har det siste året vært 160 000,- Dette videreføres..



## Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 160 000,-

## Sak 7

### Valg av tillitsvalgte

#### Roller og kandidater

##### Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Amalie Vågen

Amalie har sittet i styret i ett år nå og hun har vist seg som en meget kompetent og strukturert organisator som får gjennomført oppgaver. Ved å gå fra styremedlem til styreleder vil hun kunne sikre kontinuitet i styret.

"Jeg er 31 år og opprinnelig fra Karmøy, men har bodd på Østlandet siden 2017. Jeg har en master i eiendomsutvikling fra Norges miljø- og biovitenskapelige universitet. Jeg jobber nå som seniorrådgiver på eiendomsavdelingen i Tolletaten. Her jobber jeg med eiendomsforvaltning og er prosjektleder på innleieprosjekter. Jeg jobber med et bredt spekter av ulike oppgaver i en organisasjon hvor ingen dager er like. Jeg er derfor god til å sette meg inn i nye problemstillinger og tilegne meg ny kunnskap som er relevant for å håndtere det som kommer."

##### Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Espen Haviken

Espen har sittet i styret i mange år og kjenner rutiner og systemer godt. Han er også den som har bidratt mest med tanke på oppfølging av leverandører og mye av det praktiske som kjer i sameiet i det daglige. Han har blitt en uvurderlig ressurs for sameiet.

"Jeg har bodd i sameiet siden starten og har vært involvert i styrearbeidet siden 2018, både som vaktmester, vara- og styremedlem. Jeg har over snittet teknisk interesse og har igjennom de siste årene fått god kjennskap til hvordan bygningsmassen til sameiet fungerer. De jeg jobber sammen med forteller meg at jeg er den tålmodige typen. Jeg liker å finne løsninger som gagnar fellesskapet og hvis sameiet trenger meg som tillitsvalgt så stiller jeg gjerne opp."

- Kent Stefan Daleng

Kent Stefan har vist stor interesse for det som foregår i styret og kan blant annet bidra med viktig teknisk kompetanse knyttet til drift og vedlikeholdssystemer etc.

"Jeg er 35 år gammel, og har bodd i sameiet i snart et og et halvt år. Jeg jobber som programvareutvikler, og har holdt på med det i snart 6 år. Jeg er interessert i tekniske greier, og er glad i å utforske nye muligheter og løsninger (ofte relatert til teknologi). Jeg anser meg selv som nysgjerrig og pragmatisk, og jeg tar utfordringer med forholdsvis lav puls."



**Valg av 1 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Anna Biermann**

Anna har vært både styremedlem og varamedlem i styret og har vært fast med på styremøtene også som varamedlem. Med sin bakgrunn innen økonomi er hun en god støtte til styret.

"Jeg er 34 år gammel, utdannet siviløkonom og jobber for tiden som business controller. Jeg har bodd i sameiet i ca 5 år, er tidligere styremedlem og har vært vare de siste to årene. Synes det hadde vært hyggelig å fortsette å bidra som varamedlem i 2 nye år. "



# 2014 - 2024

## Gamle margarinfabrikken sameie

# 10 år



Vedlegg 1



7 av 38, Plat 10 år / Gamle Margarinfabrikken sameie - Forside.pdf



## Styrets arbeid 2024

2024 har vært et travelt år med mange og store prosjekter knyttet til drift og vedlikehold. Det har også vært et jubelår der vi har markert at det er 10 år siden sameiet ble opprettet og bygget stod ferdig.

### Individuelle målere

Det ble i 2024 installert individuelle målere i 34 seksjoner (alle seksjoner minus garasjen) for å gjøre det mulig å avregne individuelt forbruk av vann og energi i alle leiligheter for en mer rettferdig kostnadsfordeling. Det måles nå faktisk forbruk av kaldtvann, varmtvann og energi (fjernvarme) og all akonto-innkrevning er avsluttet.

Prosjektet omfattet montering av målere, registrering, programmering og idriftsettelse med radiokommunikasjon på målere og datafangere og ble fullført 29.09.2024. Beboere og seksjonseiere har tilgang til fortløpende data via en egen beboerapp og styret har tilgang til admin-portalen der det kan settes opp alarmer for avvik.

Techems underleverandør og montør gjorde dessverre en rekke feil i forbindelse med installasjonen og det har i etterkant vært gjennomført flere utbedringer og etterkontroller både i Techems regi og i sameiets regi. Techem Norge AS har vært en profesjonell partner og har akseptert samtlige av sameiets reklamasjoner knyttet til installasjonen.

Anlegget driftes nå gjennom en energiserviceavtale med Techem Norge AS og en egen avtale med OBOS som sikrer månedlig fakturering rett til seksjonseier. Systemet har målt og fakturert forbruk per enhet siden 01.10.2024.

### Oppgradering av fjernvarmeanlegget

Etter at en ventilmotor gikk i stykker for andre gang i fjor vinter, ble vi anbefalt å oppgradere anlegget til en mer driftssikker og industriell løsning. Det ble bestemt å bytte til en Siemensløsning som gjør at anlegget sender varsel på e-post om det er noe som ikke fungerer som det skal. Det ble samtidig etablert et moderne vannbehandlingsanlegg som reduserer faren for korrosjon.

Følgende arbeider ble utført:

- Etablert vannbehandlingsanlegg.
- Ny pumpe og system for dublering av hovedsirkulasjonspumpe.
- Byttet defekt gulvvarmeshuntventil.
- Reetablert automatisk vannpåfylling med alarm.
- Etablert online overvåkning av komponenter i teknisk rom.
- Tiltak for å bedre utetemperaturkompensering og progressiv trykkstyring av pumpene.

Ekstraordinære kostnader knyttet til fjernvarmeanlegget i 2024:

Individuelle målere:	510 261
Oppgradering av anlegget:	361 323
Norsk Energi (rådgivning):	213 703
Sum	1 085 287



## Reklamasjonssaken

De siste utbedringene i reklamasjonssaken ble gjennomført sommeren 2024 med blant annet utbedring av nye lekkasjer og sprekker fra dekket i atrium og ned til bodene i underliggende etasje. Siden den gang har det dukket opp nye lekkasjer fra atrium og ned til bodområdet.

Det betyr at reklamasjonssaken dessverre ikke er avsluttet. Til tross for gjentatte utbedringsforsøk har det ikke lyktes utbygger og entreprenør å få dekket vanntett og styret har reklamert på reklamasjonsarbeidene.

## Andre tiltak gjennomført i 2024:

- Ny vaktmesteravtale (Gamle Oslo Servicesentral)
- Ny leverandør og ny infrastruktur for bredbånd (Telia)
- Ny serviceavtale teknisk rom (Snesrud & Pedersen)
- Byttet dør i glassport til kortere dør for å gi plass til snø ved åpning
- Montering av ladeanlegg for elbil
- Avtale om deteksjon og behandling av kre (Pelias)
- Reparasjon av sprekker på dekket i atrium før det senere dukket opp nye lekkasjer (reklamasjonssaken).
- Bygget spilevegg på nedre del av murvegg i inngangsparti (reklamasjonssaken)
- Fikset puss og maling på vegg ved pipefot utendørs (reklamasjonssaken)
- Utskifting av sikrere dør til vaktmesterrom etter innbrudd (forsikring)
- Beslag for å hindre innbrudd på hoveddør etter innbrudd (forsikring)
- Utskifting av alle låser til fellesdører etter innbrudd (forsikring)
- Nye nedløp mot bakgård (forsikring)
- Nye stikk montert i teknisk rom
- Nytt stikk utendørs for vinterlys
- 10-årskontroll av elektrisk anlegg og korrigerings av feil i hovedtavle.
- Sprinklerkontroll gjennomført
- Drenering av Bygg 3 (Kultur) ferdigstilles (graving i bakgården)
- Tre forsikringssaker i 2024 (frostskafer på nedløp, lekkasje under installasjon av individuelle målere og innbrudd i vaktmesterrom).

## Ekstraordinært årsmøte

19. september 2024 ble det avholdt ekstraordinært årsmøte i sameiets atrium etterfulgt av en markering av sameiets 10-årsjubileum med kake og bildekåseri. Årsmøtet godkjente styrets plan om å avslutte alle prosjekter som krever innkjøp av tjenester til ekstraordinært arbeid fra styreleder og andre styremedlemmer og etablere normal drift i sameiet i løpet av 2025. Dette inkluderer blant annet å overlevere avdelingsregnskap til OBOS, bygge opp modul for dokumentasjon og vedlikehold og ferdigstilling av en rekke konkrete prosjekter i løpet av 2025.

## Planlagte prosjekter 2025:

- Fasadevask
- Møblering av «hooken» på takterrassen
- Fikse takvinduer (lekkasjer)
- Bytte låser fellesdører og boder
- Lovpålagte utbedringer av heis og oppgradering til 5G
- Vurdere utbedringsbehov for møne og lufttehatt



## 2014-2024

### Gamle margarinfabrikken sameie 10 år

I 2024 kunne vi feire at det var ti år siden opprettelsen av sameiet og innflytting i det nye boligprosjektet. Vi kunne også feire at vi endelig er i normal drift etter ti år med store prosjekter og utfordringer.

Personlig har det har vært en lang reise siden jeg som en av de aller siste kjøpte det som ble beskrevet som «en unik leilighet midt i Oslo» i påsken 2014.

Alle oss som hadde kjøpt leilighet i det nye boligprosjektet «Mitt Gamlebyen» ble kalt inn til ekstraordinært årsmøte i kjellerlokalet til OBOS på Hammersborg torg mandag 23. juni 2014. Kun sju boligkjøpere møtte opp etter jobb denne grå sommerdagen der temperaturen knapt kom opp i 18 grader. Møtet ble ledet av OBOS. Det ble gitt en orientering om det nye sameiet og utkast til budsjett for felleskostnader ble presentert. Sameiets første styre ble valgt.

Og der sto vi med et bygg som ikke var ferdig, manglende dokumentasjon og ingen systemer eller avtaler som var på plass. Hadde jeg visst den gang hvor mye arbeid det kom til å bli for å etablere et nytt sameie, overta et nybygg, få på plass alle rutiner og komme i normal drift – så hadde jeg aldri sagt ja til jobben. Og på toppen av alt dette så fikk vi en stor og langvarig reklamasjonssak i fanget. Alt dette gjorde at det har tatt ti år å komme i normal drift der vi nå har full kontroll på eiendom og utgifter.

#### Reklamasjonssaken

Vi oppdaget ganske snart at vi hadde overtatt et nybygg med mange feil og mangler. Bygget hadde ikke ferdigattest, det var flere vannlekkasjer, fasadene flasset av allerede første året, den gamle industripipa var delvis tatt ned og flere av svalgangene var skjeve. Til sammen registrerte vi 119 små og store mangler. Mange ble forsøkt utbedret underveis, men problemene vedvarte. Det betyr at styret ikke fullt ut kunne overta driftsansvaret for bygget så lenge det ble lovet, og delvis gjennomført, utbedringsarbeider mer eller mindre sammenhengende i ti år. I åtte av disse årene har vi også stått i en krevende juridisk prosess. Dette har bundet opp svært mye ressurser og påført sameiet store kostnader.

Styret ga aldri opp og med et helt arkivskap fullt med dokumentasjon, 5000 bilder og et kobbel av fagkyndige eksperter på laget, fikk vi til slutt på plass en forliksavtale i 2022 med enighet om utbedring av de aller fleste manglene. Det anslås at sameiet har fått utført utbedringer for nærmere 20 MNOK i reklamasjonssaken, mens saken har kostet oss 1,9 MNOK til fagkyndige konsulenter og 1,7 MNOK til juridisk bistand. Tilsammen 3,6 MNOK. I tillegg har styreleder vært leid inn som prosjektleder og lagt ned 1465 timer i perioden 2017-2025 hvorav en stor del av dette har vært knyttet til reklamasjonssaken.

Konklusjonen i ettertid er at styrets innsats har redusert behovet for ekstern bistand, sikret betydelig dokumentasjon og sørget for kontinuerlig aktivitet slik at saken ikke ble foreddet.

#### Kompleks struktur og økonomi

En annen sak som har gjort det vanskelig å komme inn i normal drift, er det faktum at vi overtok et sameie som var etablert med en uoversiktlig og svært kompleks struktur med leiligheter og næringsseksjoner som alle skulle behandles ulikt og med en rekke særordninger.



Det har blitt ryddet opp i over tid med vedtektsendringer, nye fordelingsnøkler og korrigerende av kostnadsfordeling og innkrevinger. Det har blant annet vært avholdt mange og svært krevende møter med eiere av næringsseksjonene med flere advokater inne i bildet – også fra sameiets side.

OBOS har heller ikke klart å håndtere den komplekse strukturen og styret har brukt mye tid på å håndtere manuelle avregninger og etablert egne rutiner for årlig oppgjør, beregning av egenkapital og ekstraordinære innkrevinger.

Det har tatt tid å få på plass gode nok rutiner og oversikt over hele kostnadsbildet slik at kostnadsfordeling og egenkapital har blitt riktig og rettferdig.

Nå som individuelle målere er på plass, planlagte bygge- og vedlikeholdsprosjekter er avsluttet, reklamasjonssaken lagt bak oss og innleid prosjektleder avsluttes i løpet av 2025, så betyr det at de største og mest usikre variablene i økonomien er under kontroll. Det betyr at økonomien nå er mer stabil og oversiktlig.

Individuelle målere med direktefakturering av målt forbruk til den enkelte seksjon er en vesentlig faktor som forenkler det økonomiske bildet. Det vil ikke lenger være behov for årlige avregninger og felleskostnadene vil ikke lenger bli påvirket av store svingninger i energimarkedet slik vi har sett de siste årene.

I sum betyr det at vi nå kan vi si at vi er i mål og at sameiet endelig er i normal drift.

## Takk for meg!

Det betyr at min jobb er gjort og at jeg kan takke for meg etter 11 år som styreleder. Det har vært en glede og en ære å være sameiets første styreleder. Det har vært et prosjekt fullt av kjærlighet og frustrasjon – nesten som å følge en baby vokse opp.

Jeg tar med meg mange gode minner og opplevelser. Jeg tenker på det unike samholdet de første årene da vi alle var nyinnflyttet, på alle juletreffene med eget orgel og allsang og hvordan alle har bidratt til fellesskapet gjennom årene.

Men jeg husker også hvordan vi har måttet slåss mot hærverk og ungdomsgjenger i alle disse årene, hvordan vi har fått kastet ut leietakere som drev med ulovligheter og hvordan vi dessverre har fått rutiner for å jobbe godt sammen med politiet.

Best av alt husker jeg likevel natt til 8. februar 2022 nærmere klokken 02:00 om natta da jeg kunne signere en forliksavtale i Oslo tingrett med utbygger og entreprenør. Selv om det var et forlik, så opplevde jeg det som en stor seier for sameiet.

Jeg vil takke for tilliten og for alle de hyggelige menneskene jeg har fått anledning til å bli kjent med.

Nå håper jeg at det er andre som vil gi av sin kjærlighet og dedikasjon til sameiet, bygget og fellesskapet.

Takk for meg!

*Trygve Sørvaag*



## Et tilbakeblikk 2014-2024



### 2014

- Bygget ferdigstilles
- Sameiets første styre velges og konstitueres (23. juni)
- Overtakelsesforretning (overtar bygget fra utbygger) – (26. september)
- Navneskifte fra «Mitt Gamlebyen» til «Gamle margarinfabrikken sameie» (29. oktober)

### 2015

- Fokus på ferdigstilling av byggets fellesområder og bygningsmessige tilpasninger i samarbeid med utbygger, bla skallsikring av bygget.
- Monterer 3 stk gitterporter.
- Trapp mellom atrium og første etasje mures igjen og det etableres vaktmesterrom der trappa var.
- Skilting av gateadresse, gatenummer og leilighetsnummer utenfor hver leilighet.
- Beplantning av fellesområde.
- Callingenhet i trapp ettermonteres.
- Første lekkasjer fra atrium registreres i reklamasjonssaken.

### 2016

- Butikk-lokalet (seksjon 1) innredes og tas i bruk som siste seksjon i november 2016. Næringslokalet har stått tomt som et «rålokale» siden bygget ble ferdigstilt i 2014. Joker åpner 03.11.2016.
- Utomhus: Ny beplantning og utplassering av steinblokker i Larvikitt.
- Oppgradering av boder med sikkerhetsnetting som går helt opp til taket.
- Sikring av inngangsparti med høyere glasspaneler ved trapp i andre etasje og ved port ved garasje.
- Styret engasjerer Svendby Bygg Consult AS i reklamasjonssaken for bistand knyttet til kontroll av byggets FDV-dokumentasjon, tilstandsregistrering av bygget og oppfølging av mangler mot utbygger/selger i forbindelse med 5-års reklamasjonsfrist.



## 2017

- En 200 sider lang rapport fra Svendby Bygg Consult AS avdekker 119 mangler knyttet til bygget, dokumentasjon og ferdigattest.
- Norsk Energi engasjeres for å løse utfordringer knyttet til riktig registrering og oppsett av vannmålere og fjernvarme etter at sameiet ble etterfakturert nær en halv million kroner etter kontrollbefaring fra vann- og avløpsetaten i 2017.
- Styret engasjerer OBOS og en konsulent fra Norsk Energi for å få på plass mer hensiktsmessige fordelingsnøkler, vedtekter og avklaringer mot garasjeeksjonen og kulturseksjonen.
- Styret engasjerer Dalan Advokatfirma for å bistå med å rydde opp i forholdet mellom ulike brukerinteresser i sameiet som følge av utbyggingsplaner som Kulturseksjonen har presentert. Det vurderes hvorvidt Kulturseksjonen (seksjon 10) bør skilles ut fra sameiet. Verken byggeplaner eller skilsmisse gjennomføres.
- Styreleder engasjeres som prosjektleder.
- Felleskostnader justeres i tråd med faktisk forbruk og øker med 20% fra 01.01.2018. I tillegg gjennomføres det ekstraordinære innkrevinger.
- Styret godkjenner søknad fra Joker om døgnåpent og inngår skriftlig samarbeidsavtale med eier som betingelse for godkjenning.
- Årsmøtet vedtar at Kulturseksjonen frakobles fjernvarmen og etablerer eget inntak og at deres el-tavle teknisk rom flyttes. Ingen av delene ble noen gang gjennomført av seksjonseier da ombyggingsplanene senere ble lagt på is.

## 2018

- Styret engasjerer juridisk bistand fra advokatfirma Wikborg & Rein i reklamasjonssaken.
- Nytt dekke legges i atrium som en del av reklamasjonssaken.
- Ovner i heissjakt byttes og termostat monteres (reklamasjonssaken).



Oslo tingrett 8. februar 2022

## 2019

- Reklamasjonssaken i fokus pga. utløp av 5-års reklamasjonsfrist. En samlet reklamasjon med oversikt over alle utestående mangler leveres via advokat.
- Rapporten «Samlet oversikt over reklamasjoner» omfatter 71 små og store punkter der de mest alvorlige gjelder dekket på atrium i andre etasje og svalgangene der det har oppstått flere lekkasjer og sprekker. Andre viktige punkt er avskalling av den gamle murfasaden utvendig og innvendig, feil ved fjernvarmeanlegget, gjenreising av gammel industripipe og manglende ferdigattest og dokumentasjon.
- Det gjennomføres omfattende utbedringer av fjernvarmeanlegget som en del av reklamasjonssaken.
- Oslo Entreprenør utbedrer flere akutte lekkasjer fra atrium denne høsten.
- Oppgradering av brannsikkerhet i næringsseksjon 1 (Joker) med supplerende sprinkleranlegg og flere branndetektorer i henhold til krav.
- De to mindre gitterportene (varelevering Joker og nedgang mot garasje) utstyres med bedre låser og elektroniske sluttstykker (magnet).
- Styrets arbeid digitaliseres og flyttes til styrerommet.no (OBOS) med første styremøte i det nye systemet 17.12.2019.

## 2020

- Sameiet tar ut stevning mot utbygger og entreprenør i september 2020 med hjelp fra Advokatfirma Lund & Co DA.
- I forbindelse med stevningen har styret engasjert en rekke fagkyndige konsulenter og advokater samt leid inn styreleder som prosjektleder. Totalt gjennomføres det 125 befaringer og møter det året og sameiet bruker i overkant av en million kroner på reklamasjonssaken i 2020.
- Kontroll av sprinkleranlegg gjennomføres for første gang.
- Ny branninstruks og orienteringsplan på plass.
- Innregulering av fjernvarme.
- Innredning av vaktmesterbod.
- Kommunikasjonsportalen vibbo.no tas i bruk.

- Arbeid med ny glassport og gjerde besluttet igangsatt og arkitekt Hille Melbye Arkitekter AS engasjeres.
- Felleskostnader øker med 30% fra 01.11.2020 pga. for lave innkrevninger for vann og fjernvarme sammenlignet med faktiske kostnader og pga. sameiets økte kostnader med reklamasjonssaken.
- Ubrukt vannmåler i seksjon 1 (Joker) stenges og plugges av seksjonseier etter pålegg fra styret. Rapporteres som plugget til VAV.
- Ansvar for drift og vedlikehold av porten til varelevering til Joker fra Jens Bjelkes gate overføres til seksjonseier/Joker—butikken med bla krav om funksjonalitet, tilgang og rømming.

## 2021

- Første rettsmekling gjennomføres 01.02.2021 uten resultater. Heller ikke påfølgende møter eller forsøk på forliksavtaler fører fram.
- Reklamasjonssaken har over tid påført sameiet uventede kostnader og det ble derfor 14. desember 2021 kalt inn til ekstraordinært årsmøte for å diskutere den økonomiske situasjonen. Fram til dette tidspunktet har økte felleskostnader dekket løpende utgifter, men revidert budsjett viste på dette tidspunktet et underskudd for 2021. I tillegg visste vi at det ville påløpe store kostnader i forbindelse med reklamasjonssaken (megling eller rettsak) og nødvendige utbedringer av fellesanlegg og bygningsmasse som var planlagt. Det ble derfor enstemmig bestemt av ekstraordinært årsmøte å låne inntil 5 MNOK.
- Oslo kommune godkjente i 2021 rammetillatelse for oppføring av ny port og gjerde i inngangspartiet og det er gitt dispensasjon fra reguleringsplanen som definerer inngangspartiet som «fellesområde».
- Supplerende skilting monteres med historiske bilder, branninstruks, parkeringsvilkår, sykkelparkering, stillesone varelevering etc.
- November 2021: Lekkasje inn i kirka og leilighet 205
- Desember 2021: Branntiløp i seksjon 1 (Joker). Styret sender krav om utbedring av rutiner og forbyr matlaging i seksjonen.

## 2022

- Forliksavtale inngås 08.02.2022 i ny rettsmekling i Oslo tingrett.
- Etter at det ble enighet om et forlik i Oslo tingrett, har det i løpet av sommeren og høsten blitt utført omfattende utbedringsarbeid på bygningsmassen:
  - o Omfattende utbedringer av murfasaden mot Borggata der all puss på nederste del ble fjernet helt inn til murstein, ødelagt stein erstattet og puss reetablert med ny pustende maling.
  - o Ny rekke med snøfangere montert på tak mot Borggata og nye beslag på takvinduer.
  - o Meget omfattende utbedringer av dekket på atrium for å stoppe lekkasjer til underliggende område. Alt trevirke, lamper og planter, møbler fjernet. Gammel membran og maling fjernet, gamle fliser og sprekker i betong fjernet, tynt område gjenstøpt og styrket, sprekker fuktsikret, ny vanntett membran etablert med kulkiler (kanter). Plantekasser etc reetableres sommeren 2023.
  - o Svalganger på bygg 2 stabilisert med støttebjelker, sprekker og lekkasjer i vegg ved svalganger 4. etg utbedret.
  - o Gammel mur i tak og vegger i bodene slått ned, pusset med kalk og malt med ny pustende maling.
  - o Elektriske installasjoner ettergått.
  - o Gammel mur på vegger i kirka slått ned, pusset med kalk og malt på ny med pustende maling.
  - o Fuktskadde vegger i heishus byttet ut og bedre avrenning av vann er etablert.
  - o Pusskader innvendig i garasje utbedret.
  - o Pusskader på vegg mot danseskole i atrium og andre steder utbedret.
  - o Restaurering av gammel industripipe.



Andre utbedringsarbeider som sameiet har utført i 2022:

- Rens av ventilasjon og avløp i alle leiligheter.
- Ny loftstige til ventilasjonsrom fra bodområdet.
- Utbedring av lekkasjer i takvindu og 10-års-service alle takvinduer.
- Montert større regnskjerm på heishus 4 etasje.
- Service og fiks av takvinduer gjennomført.
- Oslo kommune har etablert ny miljøgate i Jens Bjelkes gate. Sameiet har hatt flere møter med kommunen for å sikre drenering i inngangsparti og ved ferdigstilling fått fjernet benk utenfor Joker etter en rekke møter med politi og kommunen.
- Vedtektene gjennomgått av OBOS-advokat. I de oppdaterte vedtektene er det ryddet i vedlikeholdsprinsippet og vedtektene er oppdatert i tråd med gjeldende praksis for felles vedlikehold av fellesområder, bygningskroppen og fellesanlegg. Vedtektene er også oppdatert i tråd med ny eierseksjonslov.
- I påvente av ny port og gjerde har det vært nødvendig å leie inn stasjonær vakt i perioder.



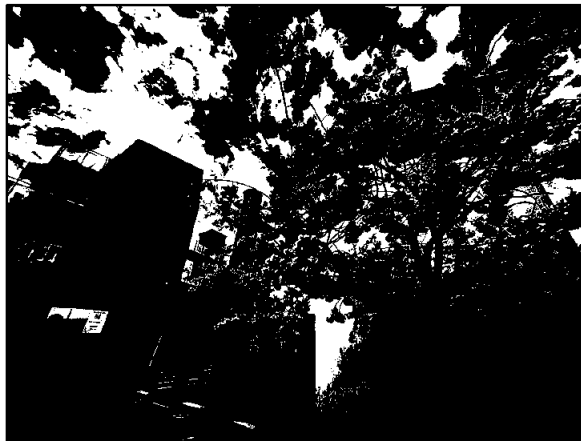
**2023**

- Bygging av glassport og gjerde: Oppføring av ny skjermvegg og port i glass for å hindre adkomst for uvedkommende og for å motvirke hærverk i inngangspartiet. Omfattende grunnarbeider med betongfundament og konstruksjon av skjermvegg oppbygd med søyler av stål og flater av klart glass ca. 10 x 2,8 meter.
  - o Ny port og gjerde med ny calling.
  - o Foliering med historiske bilder.
  - o Sluk og drenering varemottak Joker.
  - o Steinlegging med brostein i inngangsparti
  - o Fjerning av terrasse og gjenstøping rundt Villa.
  - o Nedgravning av vanntilførsel for vanning under bakken.
  - o Arbeidene inkluderer også ny håndløper på begge sider i trappa

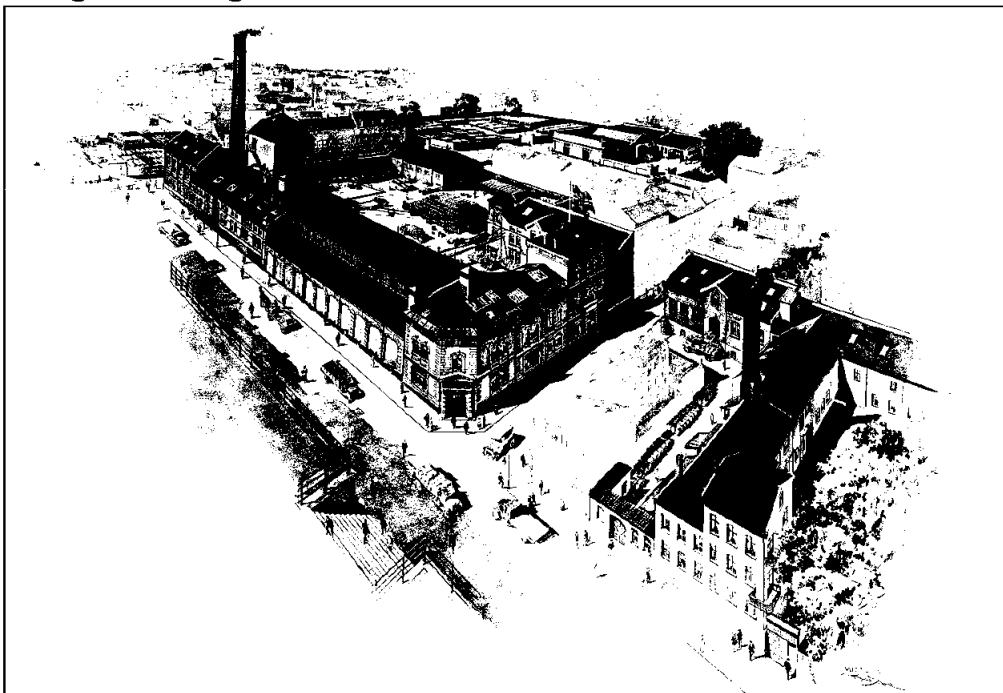
- I forbindelse med grunnarbeider til port ble det iverksatt flere tiltak mot rotter. Terrasse på villa ble fjernet og erstattet med tett murdekke for å fjerne bosted for rotter. Alle planter og bed på innsiden av porten fjernet og erstattet med frittstående blomsterkasser og pottes for å hindre ny inntrenging av rotter. Det inngås samarbeid med Pelias om pestbekjempelse. Det settes ut feller og monteres musebørster på kledning i Villa. Etter anmodning fra sameiet, graver Elvia (eier av trafo) opp rundt trafo og murer igjen for å hindre at rotter tar seg inn der.
- Trappevange ved hovedtrapp renoveres med nytt beslag på kronen, males og fikses. Nye håndløpere på begge sider.
- Reklamasjonssaken: Reklamasjonssaken avsluttes med siste arbeider vår og sommer 2023. Alle punkter i forliksavtalen er gjennomført i tråd med avtalen og saken avsluttes 29.09.2023 – mer enn ett år på overtid i henhold til forliksavtalen.
- Seksjon 10 (Kultur) gjennomfører omfattende gravearbeider og drenering i bakgården for å hindre fukt og vanninntrenging i kjeller. Ferdigstilles i 2024.

## 2024

- Det ble installert individuelle målere i 34 seksjoner (alle seksjoner minus garasjen) for å gjøre det mulig å avregne individuelt forbruk av vann og energi i alle leiligheter for en mer rettferdig kostnadsfordeling.
- Oppgradering av fjernvarmeanlegget til en mer driftssikker løsning med blant annet online overvåkning og vannbehandling.
- Reklamasjonssaken gjenåpnes etter at det oppdages nye sprekker og lekkasjer fra atrium til underliggende etasje.
- Ny vaktmesteravtale.
- Ny leverandør og ny infrastruktur for bredbånd.
- Ny serviceavtale teknisk rom.
- Ny dør i glassport.
- Montering av ladeanlegg for elbil i garasjen.
- Avtale om deteksjon og behandling av kre.
- Utskifting til sikrere dør til vaktmesterrom etter innbrudd (forsikring)
- Beslag for å hindre innbrudd på hoveddør etter innbrudd (forsikring)
- Utskifting av alle låser til fellesdører etter innbrudd (forsikring)
- Nye nedløp mot bakgård (forsikring)
- 10-årskontroll av elektrisk anlegg og korrigerings av feil i hovedtavle.
- Sprinklerkontroll gjennomført
- Drenering av Bygg 3 (Kultur) ferdigstilles (graving i bakgården)
- Tre forsikringsaker i 2024 (frostskafer på nedløp, lekkasje under installasjon av individuelle målere og innbrudd i vaktmesterrom).



## Den gamle margarinfabrikken



Leilighetene i Gamle margarinfabrikken sameie er bygget i en gammel fabrikkbygning med historie tilbake til 1876. I dag er bygget oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger.

Fabrikken ble etablert i Borggata i 1876, seks år etter at prosessen for margarinframstilling, det som ble beskrevet som «kunstig smør», ble oppfunnet i Frankrike.

I 1893 flyttet fabrikken til Borggata nummer 7 (Kulturseksjonen) etter først å ha etablert seg lenger nede i Borggata nummer 1. Selve fabrikken het først Christiania Smørefabrikk og senere Oslo Margarinfabrikk, men på folkemunne bar den navnet Pellerin Margarinfabrikk etter grunnleggeren. Produksjonen ble lagt ned i 1954 og flyttet til Tromsø.

### Fabrikkeier Auguste Pellerin

Navnet Pellerin margarinfabrikk («Pellerin Fils & Co») fikk fabrikken etter den unge, franske margarineksperter og grunderen Auguste Pellerin (1853-1929) som sikret seg patentrettighetene for margarin i Skandinavia. Det var imidlertid industrigründeren Lauritz Sundt som fikk Pellerin til Norge, og sørget for at Pellerin Margarin ble et begrep i Kristiania. Auguste Pellerin var bare 23 år gammel da han kom til Norge og etablerte landets første margarinfabrikk. Han ble også en meget rik mann på foretaket - og en Norgesvenn for resten av livet. Han ble blant annet Norges generalkonsul i Paris i 1906.



## Nordens første margarinfabrikk

Auguste Pellerin var sønn av en fabrikkeier og han arbeidet for sin far da han 1874 kom i kontakt med norske investorer som var interessert i å sette i gang margarinproduksjon i Kristiania. Margarin var et nytt produkt på markedet, utviklet av den franske kjemikeren Hippolyte Mège-Mouriès. Råvarene var til å begynne med dyrefett, senere vegetabiliske oljer. Målet var at produktet skulle erstatte det dyrere og mindre holdbare smøret.

Pellerin sikret seg retten til å produsere margarin etter Mège-Mouriès' metode i Norge og Sverige, og 1876 satte han i gang margarinproduksjon i Borggata – Nordens første margarinfabrikk. Bedriften ble en økonomisk suksess og Pellerin ledet fabrikken fram til 1886 da han reiste videre og etablerte margarinfabrikker i Sverige, Frankrike og Storbritannia.



Foto fra fabrikken i 1921. Fotograf Anders B. Wilse, Norsk Folkemuseum.

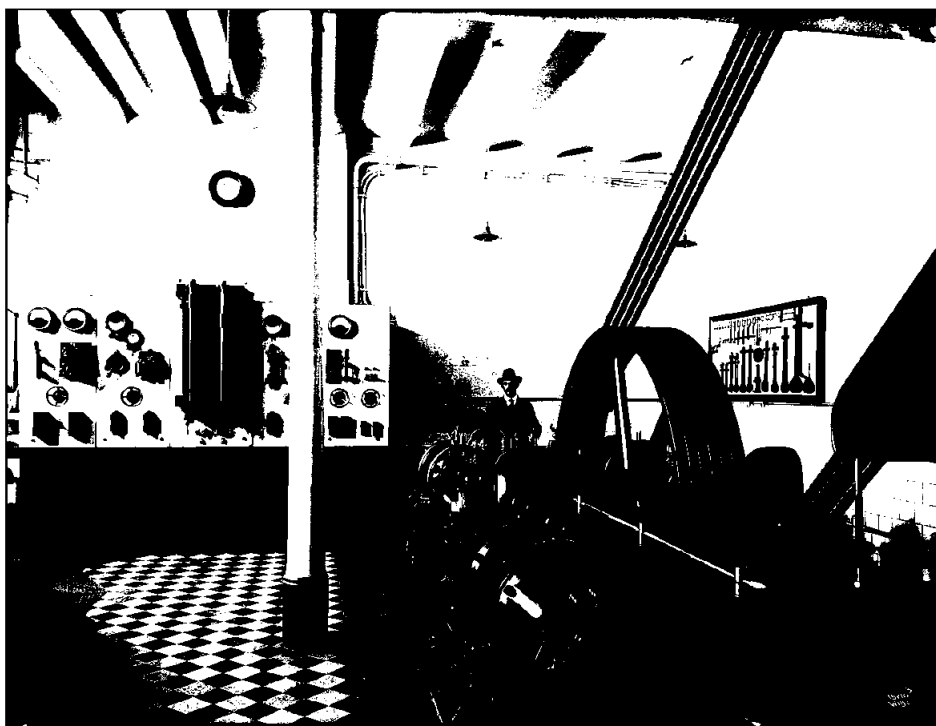


Foto fra fabrikk i 1921. Fotograf Anders B. Wilse, Norsk Folkemuseum.

## Byggets særegenhet

Fabrikken vokste og bygningene ble raskt skiftet ut med nye og større bygninger. Omfanget av det gamle anlegget fra 1870-årene kan i store trekk fremdeles følges nedover Borggata. De tidligste bygningene i fabrikk-kvartalet, blant annet Paul Dues lagerbygninger fra 1891, er revet i nyere tid.

Arkitekt Victor Nordan tegnet et tidlig utkast til nåværende fasader mot Borggata i 1891. Her var blant annet det basilikale preget (stor hall-lignende og ofte monumental bygning) på den største bygningen understreket med trekoblede rundbuevinduer i nyromansk stil. Også hjørnebygningen mot Gunhilds gate, som rommet publikumsmottak, ekspedisjon og bokholderi, ble tegnet av Nordan i 1890-årene. Den ble senere noe endret og nåværende granittportal er trolig fra 1906 – også den tegnet av Nordan.

Videre tegnet han hjørnebygningen mot Jens Bjelkes gate (Joker-butikken) i 1909 med arbeidsrom og lager i 1. etasje og «dampsmelting af fedt» i 2. etasje. Mot øst var det et trapperom som i dag.

Bygningene i Gamle margarinfabrikken sameie er oppført på Byantikvarens gule liste over bevaringsverdige bygninger, og er regulert til spesialområde bevaring etter vedtak i 2010. I reguleringsbestemmelsen § 6 heter det blant annet: *«Alle eksteriørmessige søknads- eller meldepliktige arbeider skal forelegges Byantikvaren til uttalelse.»*



Foto fra fabrikk i 1921. Fotograf Anders B. Wilse, Norsk Folkemuseum.

## Kjeksfabrikk, pub og balletthøyskole



Bilde fra 1960-tallet.

Etter at fabrikk ble lagt ned i 1954 har den hatt mange bruksområder. Selskapet fortsatte som eiendomsselskap med utleie av lokalene til forskjellige virksomheter, blant annet Oslo Kjeksfabrikk. Senere holdt Norges Balletthøyskole og Borggata pub til her. I en periode var det også vaskehall for biler i den gamle fabrikk. Østre del av fabrikkområdet ut mot Eriks gata ble bygget om til 140 boliger i 2005 og gitt navnet Borghaven sameie.

### Nytt liv som leiligheter i 2014

Fabrikkbygningen mot Borggata ble bygget om til 31 boliger og 4 næringsenheter i 2014 og gitt navnet «Mitt Gamlebyen». Sameiets første styre, med styreleder Trygve Sørvaag i spissen, tok initiativ til å endre navnet til «Gamle margarinfabrikken sameie» for å synliggjøre byggets stolte historie.

Bygningsmassen ble totalrenovert i 2014 og består av en blanding av nye og gamle bygningslementer. Det er oppført boliger i fabrikklokalene, som er delvis revet, mens fasaden ut mot Borggata er bevart. I tillegg er det etablert boliger i et nytt, rektangulært bygg på fire etasjer i den nordre delen av det indre gårdsrommet. Denne bygningen er oppført i et modernistisk formspråk med pussede plater. Mellom boligene i de gamle fabrikklokalene og det nye bygget, er det lagt et smalt atrium oppå første etasje. Den originale hjørnebygningen Borggata/Jens Bjelkes gate har et trappehus og et nesten frittstående lagerrom som i dag beskrives som «Villaen».

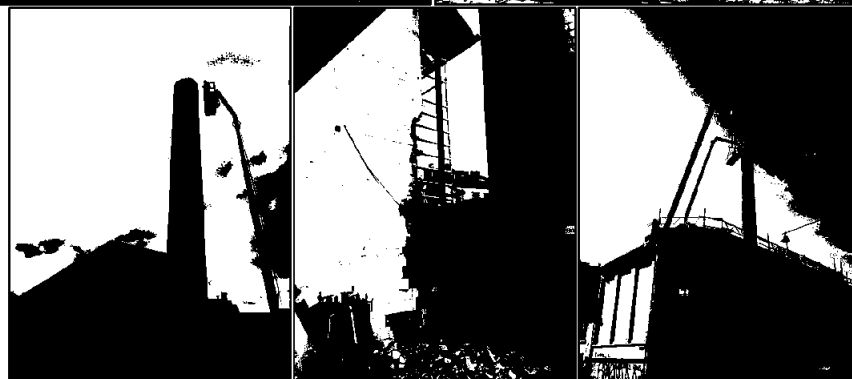
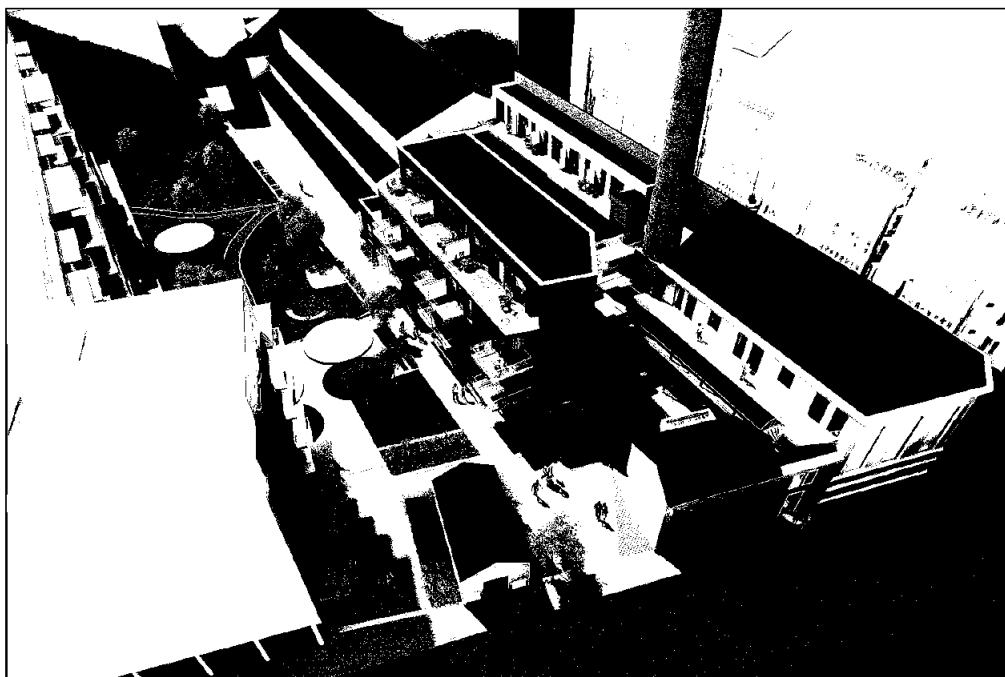
**Arkitekt:** Arcasa Arkitekter (nå Sweco architects)

**Utbygger:** Scandinavian Development

**Totalentreprenør:** Oslo Entreprenør



Fra fabrikk til bolig



Vedlegg 3

Skisse fra salgsbrosjyren og bilder fra byggearbeidene i 2013. Halvparten av den gamle industripipa måtte tas ned i forbindelse med ombyggingen. Fotograf Terje Eide, Oslo Entreprenørhistorien om den gamle margarinfabrikken.pdf





## ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

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

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

### Vesentlig avvik

Driftsinntektene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at månedlige akonto-innkrevninger for fjernvarme ble stoppet i mai og akonto-innkrevninger for vann og avløp ble stoppet i november. Akonto-innkrevninger ble erstattet av direkte-fakturering av målt forbruk fra og med 01.10.2024 da det ble installert individuelle målere i hver seksjon. Dette vil forenkle regnskap og budsjettarbeid betydelig framover og vi unngår store variasjoner på grunn av markedssvingninger eller stor prisvekst.

Økte kostnader skyldes i hovedsak ekstraordinære kostnader på kroner 1 414 383,- knyttet til installasjon av målere, utbedring av varmesentral og konsulentkostnader. Disse ekstraordinære kostnadene finansieres av lån og for mye innbetalt akonto-beløp i 2023 (egenkapital).

Finanskostnader er høye, men som budsjettert. Dette gjelder rentekostnader på lån.

### Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd på kroner 696 572,- og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Resultat ordinær drift:	
Ordinære driftsinntekter	2 701 508,-
Ordinære driftskostnader	2 551 786,-
Resultat ordinær drift	+149 722,-

Den ordinære driften som dekkes av innkrevde felleskostnader har altså et positivt resultat på kroner 149 722,- og føres mot egenkapital per avdeling og godskrives mot framtidige kostnader.

Ekstraordinære kostnader utgjør kroner 1 414 383,- hvorav kroner 1 053 060,- finansieres av lån. Resten dekkes av for mye innbetalt akonto-beløp i 2023 (egenkapital).

### Disponible midler

Sameiets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser sameiets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Sameiets disponible midler per 31.12.2024 var kroner 2 679 633,- Deler av beløpet utgjør ubenyttet lån som er budsjettert brukt i 2025.



## Budsjett 2025

Tallene vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet viser budsjettet for 2025.

### Driftsbudsjett

Innkrevde felleskostnader går til dekning av ordinære driftskostnader + finanskostnader (lån) + avdrag på lån.

Andre inntekter er estimert fakturering av målt forbruk fra individuelle målere og går i null mot budsjetterte utgifter til fjernvarme og vann/avløp. Individuelle målere inngår altså i budsjettet, men påvirker ikke de ordinære felleskostnadene da dette faktureres direkte etter målt forbruk.

### Kommunale avgifter

Kommunale avgifter i Oslo kommune øker betydelig fra 2024 til 2025. Total økning i vann- og avløpsgebyr er 15,8%. Vanngebyr øker med 27,4% og avløpsgebyr øker med 4,2%. Renovasjonsavgiften øker med 4%.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i sameiet. Det ble i tillegg nylig blitt varslet at forsikringspremien kommer til å øke ytterligere 50% (utover det som er budsjettert) etter at det ble oppdaget feil i sameiets arealberegning.

### Ekstraordinære kostnader

I tillegg til det ordinære budsjettet er det i 2025 lagt opp til flere prosjekter utover ordinær drift som vil bli finansiert av lån tatt opp i OBOS-banken i 2022. Dette inkluderer blant annet møbler til atrium, reparasjon av takvinduer, lovpålagte utbedringer av heis og oppgradering til 5G, mulige utbedringer av møne og lutehatt og konsulentarbeid knyttet til avsluttende prosjekter i første halvår 2025. Det er i 2025 budsjettert med kroner 900 000,- til ekstraordinære kostnader

Ekstraordinære kostnader holdes utenfor budsjettet da disse ikke er en del av ordinær drift og heller ikke finansieres over felleskostnadene.

### Lån

Gamle margarinfabrikken sameie har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 16 i regnskapet.

### 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 0% økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



## GAMLE MARGARINFABRIKKEN SAMEIE ORG.NR. 913 836 820, KUNDENR. 7428

### RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>DRIFTSINNETEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	3 033 173	3 730 872	3 548 000	2 117 000
Andre inntekter	3	320 305	460 880	0	1 201 000
<b>SUM DRIFTSINNETEKTER</b>		<b>3 353 478</b>	<b>4 191 752</b>	<b>3 548 000</b>	<b>3 318 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-18 330	-26 556	-424 500	-23 300
Styrehonorar	5	-130 000	-130 000	-130 000	-160 000
Revisjonshonorar	6	-8 882	-12 550	-8 000	-8 320
Forretningsførerhonorar		-97 415	-92 640	-95 500	-100 275
Konsulenthonorar	7	-574 339	-436 930	0	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-1 246 292	-1 801 402	-230 000	-481 000
Forsikringer		-129 590	-121 108	-135 000	-140 000
Kommunale avgifter	9	-511 440	-352 409	-369 000	-591 000
Energi/fyring	10	-726 463	-934 090	-1 100 000	-760 000
TV-anlegg/bredbånd		-148 821	-175 215	-183 000	-76 000
Andre driftskostnader	11	-229 605	-185 710	-388 000	-285 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-3 821 176</b>	<b>-4 268 610</b>	<b>-3 063 000</b>	<b>-2 674 895</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-467 698</b>	<b>-76 858</b>	<b>485 000</b>	<b>660 105</b>
<b>FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	12	124 303	50 085	0	0
Finanskostnader	13	-353 177	-308 470	-355 000	-343 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-228 874</b>	<b>-258 385</b>	<b>-355 000</b>	<b>-343 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-696 572</b>	<b>-335 243</b>	<b>130 000</b>	<b>317 105</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-696 572	-335 243		



### BALANSE

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		3 624	1 954
Forskuddsbetalte kostnader		0	47 797
Andre kortsiktige fordringer	14	331 665	0
Driftskonto OBOS-banken		1 055	248 023
Sparekonto OBOS-banken		2 900 162	3 781 841
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 236 506</b>	<b>4 079 614</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>3 236 506</b>	<b>4 079 614</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Udekket tap	15	-2 071 216	-1 374 644
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-2 071 216</b>	<b>-1 374 644</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	4 733 799	4 847 719
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>4 733 799</b>	<b>4 847 719</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		31 090	15 796
Leverandørgjeld		525 783	514 945
Skyldige offentlige avgifter		0	4 271
Påløpte renter		17 050	30 663
Påløpte avdrag		0	10 570
Annen kortsiktig gjeld		0	30 294
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>573 923</b>	<b>606 540</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>3 236 506</b>	<b>4 079 614</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 30.05.2025

Styret i Gamle Margarinfabrikken Sameie

Trygve Sørvaag/s/

Kristian Holm Carlsen/s/

Fredrik L. N. Koren/s/

Amalie Vågen/s/

Bjørn Olaf Grevstad/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 KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader drift	1 691 100
Felleskostnader admin	277 440
Akonto vann og avløp (t.o.m. 30.09)	176 460
Fjernvarme akonto (t.o.m. 30.09)	418 496
Bredbånd	138 012
månedlig avregning (01.10-31.12)	331 665
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>3 033 173</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Skadeutlegg (forsikringsutbetalinger)	188 598
Innkrevning infrastruktur elbil fra eiere	103 600
Enøktstøtte elbil-ladestruktur	26 572
Opprydding kundereskontro	35
Portåpner	1 500
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>320 305</b>

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

Arbeidsgiveravgift	-18 330
--------------------	---------

<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-18 330</b>
------------------------------	----------------

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 130 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning under styremøte for kr 3 187, jf. noten om andre driftskostnader.

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

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 882.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-28 440
--	---------

OBOS Prosjekt	-3 100
---------------	--------

Tryso Media AS (ekstraordinær kostnad)	-296 533
--	----------

AS Bygghanalyse (ekstraordinær kostnad)	-13 813
---	---------

Norsk Energi (ekstraordinær kostnad)	-213 703
--------------------------------------	----------

Et God Råd AS (ekstraordinær kostnad)	-2 750
---------------------------------------	--------

Espen Haviken (ekstraordinær kostnad)	-16 000
---------------------------------------	---------

<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-574 339</b>
-----------------------------	-----------------

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-91 139
-----------------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-20 276
---------------------------	---------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-9 396
-----------------------------------	--------

Drift/vedlikehold heisanlegg	-35 461
------------------------------	---------

Drift/vedlikehold fyringsanlegg*	-900 275
----------------------------------	----------

Drift/vedlikehold brannsikring	-30 860
--------------------------------	---------

Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 067
--------------------------------------	--------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg**	-139 819
-----------------------------------	----------

Egenandel forsikring	-10 000
----------------------	---------

<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 246 292</b>
---------------------------------	-------------------

\*Av drift/vedlikehold fyringsanlegg utgjør kr 871 584,- ekstraordinære kostnader

\*\*Av drift/vedlikehold garasjeanlegg utgjør kr 132 863,- installasjon av ladestruktur

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-423 531
Renovasjonsavgift	-87 909
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-511 440</b>

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

Sum annet enn energi	
Elektrisk energi	-56 754
Fjernvarme	-669 709
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-726 463</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-2 258
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-47 384
Annet driftsmateriale	-25 058
Vaktmestertjenester	-129 930
Vakthold	-4 400
Renhold ved firmaer	-4 315
Andre fremmede tjenester	-1 374
Trykksaker	-2
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 187
Andre kontorkostnader	-518
Porto	-25
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 888
Velferdskostnader	-5 166
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-229 605</b>

**NOTE: 12****FINANSINNETEKTER**

Renter bank	119 409
Andre renteinntekter	4 894
<b>SUM FINANSINNETEKTER</b>	<b>124 303</b>

**NOTE: 13****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-352 123
Renter på leverandørgjeld	-1 054
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-353 177</b>

**NOTE: 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer (Energi/vann-avregning okt-des)	331 665
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>331 665</b>

**NOTE: 15****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

**NOTE: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2022	-3 000 000	
Økning tidligere	-2 000 000	
Nedbetalt tidligere	152 281	
Nedbetalt i år	113 920	
		-4 733
		799
		<b>-4 733</b>
		<b>799</b>

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****OVERSIKT EKSTRAORDINÆRE KOSTNADER**

Dette er ekstraordinære kostnader utover ordinær drift for regnskapsåret 2024.

Disse kostnadene utgjør kroner 1 414 383,- hvorav kroner 1 053 060,- finansieres ved lån.

Resten dekkes av egenkapital (for mye innbetalt akonto fjernvarme).

AS Byggranlyse (lånefinansiert)	13 813
Norsk Energi (lånefinansiert)	213 703
Et godt råd as (lånefinansiert)	2 750
Tryso Media AS (lånefinansiert)	296 533
Espen Haviken (lånefinansiert)	16 000
Techem Norge (individuelle målere) (lånefinansiert)	510 261
Snesrud & Pedersen (fjernvarmesentral - finansieres av for mye innbetalt i 2023)	270 584
Ateam Inneklimaservice (fjernvarmesentral - finansieres av for mye innbetalt i 2023)	80 158
StopLight Elektro (fjernvarmesentral - finansieres av for mye innbetalt i 2023)	9 798
Teleconsult (fjernvarmesentral - finansieres av for mye innbetalt i 2023)	783
<b>SUM EKSTRAORDINÆRE KOSTNADER</b>	<b>1 414 383</b>





## Innkrevning og kostnad per avdeling 2024

Balanse og egenkapital per 31.12.2024						
	Avdeling 1	Avdeling 2	Avdeling 3	Avdeling 4	Avdeling 5	
	BOLIG	BUTIKKEN	FORSAMLING	PARKERING	KULTUR	
		Næring 1	Næring 2			Sum
Egenkapital per 31.12.2023	kr 622 293	kr 4 353	kr 112 468	kr 101 094	kr 274 614	kr 1 114 822
Ordinære innkrevninger 2024	kr 1 712 510	kr 127 944	kr 192 464	kr 132 012	kr 536 578	kr 2 701 508
Driftskostnader 2024	-kr 1 532 645	-kr 95 533	-kr 162 646	-kr 210 047	-kr 550 916	-kr 2 551 786
Ekstraordinære innkrevninger 2024	kr -	kr -	kr -	kr 131 672	kr -	kr 131 672
<b>Egenkapital per 31.12.2024</b>	<b>kr 802 158</b>	<b>kr 36 764</b>	<b>kr 142 286</b>	<b>kr 154 731</b>	<b>kr 260 276</b>	<b>kr 1 396 216</b>

Resultatregnskap 2024						
	Avdeling 1	Avdeling 2	Avdeling 3	Avdeling 4	Avdeling 5	
	BOLIG	BUTIKKEN	FORSAMLING	PARKERING	KULTUR	
		Næring 1	Næring 2			Sum
Innbetaling felleskostnader	kr 1 274 520	kr 127 944	kr 169 260	kr 263 684	kr 264 804	kr 2 100 212
Regnskapsførte felleskostnader	-kr 1 028 376	-kr 95 533	-kr 139 340	-kr 210 047	-kr 189 623	-kr 1 662 918
Differanse	kr 246 144	kr 32 411	kr 29 920	kr 53 637	kr 75 181	kr 437 294
Akonto fjernvarme (jan-sept)	kr 178 048	kr -	kr 23 204	kr -	kr 217 244	kr 418 496
Sum kost fjernvarme (jan-sept)	-kr 185 581	kr -	-kr 23 306	kr -	-kr 220 108	-kr 428 995
Differanse	-kr 7 533	kr -	-kr 102	kr -	-kr 2 864	-kr 10 499
Akonto vann og avløp (jan-okt)	kr 121 930	kr -	kr -	kr -	kr 54 530	kr 176 460
Sum kost vann/avløp (jan-sept)	-kr 169 867	kr -	kr -	kr -	-kr 141 185	-kr 311 052
Differanse	-kr 47 937	kr -	kr -	kr -	-kr 86 655	-kr 134 592
Innbetaling tv/bredbånd	kr 138 012	kr -	kr -	kr -	kr -	kr 138 012
Regnskapsførte kost tv/bredbånd	-kr 148 821	kr -	kr -	kr -	kr -	-kr 148 821
Differanse	-kr 10 809	kr -	kr -	kr -	kr -	-kr 10 809
Differanse felleskost	kr 246 144	kr 32 411	kr 29 920	kr 53 637	kr 75 181	kr 437 293
Differanse fjernvarme	-kr 7 533	kr -	-kr 102	kr -	-kr 2 864	-kr 10 499
Differanse vann/avløp	-kr 47 937	kr -	kr -	kr -	-kr 86 655	-kr 134 592
Differanse tv/bredbånd	-kr 10 809	kr -	kr -	kr -	kr -	-kr 10 809
<b>Endring i egenkapital 2024</b>	<b>kr 179 865</b>	<b>kr 32 411</b>	<b>kr 29 818</b>	<b>kr 53 637</b>	<b>-kr 14 338</b>	<b>kr 281 393</b>

INNKREVING PER AVDELING						
	Avdeling 1	Avdeling 2	Avdeling 3	Avdeling 4	Avdeling 5	
	BOLIG	BUTIKK	FORSAMLING	PARKERING	KULTUR	
		(næring 1)	(næring 2)			Sum
<b>DRIFTSINNTEKTER</b>						
Fellesskostnader drift	kr 1 021 580	kr 119 784	kr 161 100	kr 132 012	kr 256 644	kr 1 691 100
Fellesskostnader admin (lik per seksjon)	kr 252 960	kr 8 160	kr 8 160	kr -	kr 8 160	kr 277 440
Fjernvarme akonto	kr 178 048	kr -	kr 23 204	kr -	kr 217 244	kr 418 496
Vann/avløp akonto	kr 121 930	kr -	kr -	kr -	kr 54 530	kr 176 460
TV/Bredbånd	kr 138 012	kr -	kr -	kr -	kr -	kr 138 012
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>	<b>kr 1 712 510</b>	<b>kr 127 944</b>	<b>kr 192 464</b>	<b>kr 132 012</b>	<b>kr 536 578</b>	<b>kr 2 701 508</b>
<b>EKSTRAORDINÆRE INNKREVINGER 2024</b>		butikk	kirke			
Innkrevning infrastruktur elbil fra garasjeiere	kr -	kr -	kr -	kr 103 600		
Enøkstøtte elbil-ladestruktur				kr 26 572	kr -	
Garasjeåpner	kr -			kr 1 500		
<b>Sum ekstraordinære innkrevninger</b>	<b>kr -</b>	<b>kr -</b>	<b>kr -</b>	<b>kr 131 672</b>	<b>kr -</b>	

**Konklusjon**

Vi har revidert årsregnskapet til GAMLE MARGARINFABRIKKEN SAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none"><li>Balanse per 31. desember 2024</li><li>Resultatregnskap 2024</li><li>Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>Gir 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.</li></ul>

**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

Hans Petter Urkedal  
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."

## Urkedal, Hans Petter

### Partner

Serienummer: no\_bankid:9578-5994-4-644113

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-06-04 19:02:37 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 574JG-BUNEG-145HQ-ODNBS-FVWNO-4T2U2

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 7

### 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.

36 av 38

Revisors beretning 2024.pdf



### Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 18.06.25

Selskapsnummer: 7428 Selskapsnavn: GAMLE MARGARINFABRIKKEN 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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