



## ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

### Enheten

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

### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

### 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: Ida Tunhøvd Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2024

### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskapet er elektronisk innlevert  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023

*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, 27.04.2025



## Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		24 269 189	21 734 322
<b>Sum inntekter</b>		<b>24 269 189</b>	<b>21 734 322</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		2 647 183	2 460 841
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		508 919	530 319
Annen driftskostnad		60 845 969	35 025 603
<b>Sum kostnader</b>		<b>64 002 071</b>	<b>38 016 764</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-39 732 882</b>	<b>-16 282 442</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		188 243	84 533
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>188 243</b>	<b>84 533</b>
Annen finanskostnad		4 412 930	1 588 357
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 412 930</b>	<b>1 588 357</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 224 687</b>	<b>-1 503 824</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-43 957 569</b>	<b>-17 786 266</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-43 957 569</b>	<b>-17 786 266</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-43 957 569</b>	<b>-17 786 266</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-43 957 569	-17 786 266
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-43 957 569</b>	<b>-17 786 266</b>



### Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Immaterielle eiendeler</b>			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		47 509 024	47 509 024
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 601 677	3 110 596
Sum varige driftsmidler		50 110 701	50 619 620
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		232 531	578 595
Sum finansielle anleggsmidler		232 531	578 595
Sum anleggsmidler		50 343 232	51 198 215
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Varer</b>			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		862 150	1 821 638
Sum fordringer		862 150	1 821 638
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 553 456	11 441 931
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 553 456	11 441 931
Sum omløpsmidler		3 415 606	13 263 569
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>53 758 838</b>	<b>64 461 784</b>



## Balanse

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
<b>BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Annen innskutt egenkapital		53 700	53 700
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>53 700</b>	<b>53 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap		66 661 718	22 704 149
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>-66 661 718</b>	<b>-22 704 149</b>
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-66 608 018</b>	<b>-22 650 449</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		113 020 283	75 933 168
Øvrig langsiktig gjeld		2 701 308	3 049 611
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>		<b>115 721 591</b>	<b>78 982 779</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>115 721 591</b>	<b>78 982 779</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner		347 067	24 625
Leverandørgjeld		4 009 722	7 846 037
Skyldige offentlige avgifter		118 549	112 613
Annen kortsiktig gjeld		169 926	146 178
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>4 645 264</b>	<b>8 129 454</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>120 366 855</b>	<b>87 112 233</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>53 758 838</b>	<b>64 461 784</b>



## Brønnøysundregistrene

### ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2023 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2024 370606

#### Enheten

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

#### Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2023 - 31.12.2023

#### 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: Ida Tunhøvd Johansen  
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 04.04.2024

#### Grunnlag for avgivelse

År 2023: Årsregnskap er elektronisk innlevert.  
År 2022: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2023.

*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, 18.05.2024



Organisasjonsnr: 947 822 969  
MARMORBERGET BORETTSLAG

## RESULTATREGNSKAP

<b>Beløp i: NOK</b>	<b>Note</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>RESULTATREGNSKAP</b>			
<b>Inntekter</b>			
Annen driftsinntekt		24 269 189	21 734 322
<b>Sum inntekter</b>		<b>24 269 189</b>	<b>21 734 322</b>
<b>Kostnader</b>			
Lønnskostnad		2 647 183	2 460 841
Avskrivning på varige driftsmidler og immaterielle eiendeler		508 919	530 319
Annen driftskostnad		60 845 969	35 025 603
<b>Sum kostnader</b>		<b>64 002 071</b>	<b>38 016 764</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>-39 732 882</b>	<b>-16 282 442</b>
<b>Finansinntekter og finanskostnader</b>			
Annen renteinntekt		188 243	84 533
<b>Sum finansinntekter</b>		<b>188 243</b>	<b>84 533</b>
Annen finanskostnad		4 412 930	1 588 357
<b>Sum finanskostnader</b>		<b>4 412 930</b>	<b>1 588 357</b>
<b>Netto finans</b>		<b>-4 224 687</b>	<b>-1 503 824</b>
<b>Resultat før skattekostnad</b>		<b>-43 957 569</b>	<b>-17 786 266</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>-43 957 569</b>	<b>-17 786 266</b>
<b>Totalresultat</b>		<b>-43 957 569</b>	<b>-17 786 266</b>
<b>Overføringer og disponeringer</b>			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-43 957 569	-17 786 266
<b>Sum overføringer og disponeringer</b>		<b>-43 957 569</b>	<b>-17 786 266</b>



Organisasjonsnr: 947 822 969  
MARMORBERGET BORETTSLAG

## BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2023	2022
--------------	------	------	------

### BALANSE - EIENDELER

<b>Anleggsmidler</b>			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		47 509 024	47 509 024
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		2 601 677	3 110 596
Sum varige driftsmidler		50 110 701	50 619 620
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Andre fordringer		232 531	578 595
Sum finansielle anleggsmidler		232 531	578 595
Sum anleggsmidler		50 343 232	51 198 215
<b>Omløpsmidler</b>			
Varer			
Sum varer		0	0
<b>Fordringer</b>			
Andre fordringer		862 150	1 821 638
Sum fordringer		862 150	1 821 638
<b>Investeringer</b>			
Sum investeringer		0	0
<b>Bankinnskudd, kontanter og lignende</b>			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		2 553 456	11 441 931
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		2 553 456	11 441 931
Sum omløpsmidler		3 415 606	13 263 569
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>53 758 838</b>	<b>64 461 784</b>

### BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		53 700	53 700



<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>53 700</b>	<b>53 700</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Udekket tap	66 661 718	22 704 149
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>-66 661 718</b>	<b>-22 704 149</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>-66 608 018</b>	<b>-22 650 449</b>
<b>Gjeld</b>		
<b>Langsiktig gjeld</b>		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
<b>Annen langsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	113 020 283	75 933 168
Øvrig langsiktig gjeld	2 701 308	3 049 611
<b>Sum annen langsiktig gjeld</b>	<b>115 721 591</b>	<b>78 982 779</b>
<b>Sum langsiktig gjeld</b>	<b>115 721 591</b>	<b>78 982 779</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>		
Gjeld til kredittinstitusjoner	347 067	24 625
Leverandørgjeld	4 009 722	7 846 037
Skyldige offentlige avgifter	118 549	112 613
Annen kortsiktig gjeld	169 926	146 178
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>	<b>4 645 264</b>	<b>8 129 454</b>
<b>Sum gjeld</b>	<b>120 366 855</b>	<b>87 112 233</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>	<b>53 758 838</b>	<b>64 461 784</b>



Organisasjonsnr: 947 822 969  
MARMORBERGET BORETTSLAG

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

**Note**

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

**Note**

Antall årsverk i regnskapsåret  
2.10

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

**Konsernregnskap**

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

**Fordringer**

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets





# Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 78

Marmorberget Borettslag



## Velkommen til årsmøte i Marmorberget Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

4. april 2024 kl. 18:00, Grendehuset, Vaskeribakken 8..

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### 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. Honorar til valgkomiteen
8. Ekstrahonorar i forbindelse med rørutskiftingen
9. Forslag fra styret om å si opp avtalen med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader
10. Forslag fra styret om å endre punkt 9.4 i vedtektene
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Marmorberget Borettslag**



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Styrets innstilling

Styret foreslår Arild Rebbeng som møteleder

### Forslag til vedtak

Arild Rebbeng er valgt.

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

### Forslag til vedtak

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

Sak 3

## Valg av 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 Heidi W. Svendsen foreslått. Protokollvitner velges i generalforsamlingen



Sak 4

### **Godkjenning av møteinnkallingen**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

### **Årsrapport og årsregnskap**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

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

#### **Vedlegg**

- 1. 0078 Årsrapport med regnskap for 2023.pdf

Sak 6

### **Fastsettelse av honorarer**

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 650 000

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til kr 650 000



Sak 7

## Honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomiteen foreslås satt til kr 15 000.-

Forslag til vedtak  
Valgkomiteen honoreres med kr 15 000

Sak 8

## Ekstrahonorar i forbindelse med rørutskiftingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Ekstrahonorar i forbindelse med rørutskiftingen foreslås satt til kr 300 000.

Forslag til vedtak  
Ekstragodtgjørelse for perioden 2023-2024 for ekstra arbeid med rørutskifting foreslås satt til kr 300 000.

Sak 9

## Forslag fra styret om å si opp avtalen med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader

Krav til flertall:  
To tredjedels (67%)

Fra og med januar 2024 vil OBOS fakturere borettslaget 0,3% av innkrevde felleskostnader for fortsatt garantert innbetaling av husleie. Dette betyr at dersom enkelte beboere ikke betaler sin husleie til forfall så vil ikke Marmorberget Borettslag få disse midlene på forskudd, men må avvente inntil purring eller eventuelle inkasso og inndrivelsesprosesser. Tjenesten har tidligere vært inkludert i avtale om forretningsførsel, men vil koste borettslaget ca kr. 92.000,- i 2024, øke etterhvert som våre felleskostnader øker.

### Styrets innstilling

Styret ber generalforsamlingen stemme for å avslutte avtalen med OBOS Factoring om garantert innbetaling av husleie

### Forslag til vedtak

Styret ber generalforsamlingen stemme for å avslutte avtalen med OBOS Factoring om garantert innbetaling av husleie



Sak 10

## Forslag fra styret om å endre punkt 9.4 i vedtektene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Bakgrunn for endringen begrunnes med at da forslaget kom, skulle det velges inn 3 kandidater i valgkomiteen. Det er nå en etablert praksis at en valgt kandidat sitter i komiteen for 2 år og at det til enhver tid sitter 3 kandidater i valgkomiteen

Forslag til vedtak

Punkt 9.4 endres til valg av 1 medlem til valgkomiteen for 2 år og 1 medlem for 1 år

Sak 11

## Valg av tillitsvalgte

Om valgkomiteens arbeid og forslag til innstilling til tillitsverv med begrunnelse

Valgkomiteens arbeid

Valgkomiteen får i midten av januar hvert år et brev fra OBOS ved rådgiver eiendomsforvaltning om rammer for oppgavene til valgkomiteen og opplysninger om tillitsvalgte som er på valg. Med følger også et standardskjema for innstilling. Valgkomiteen har frist til 1. mars for innsending av innstilling.

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

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

Selv om det på fjorårets generalforsamling var ett ønske om endringer i styresammensetningen fra flere som var til stede, har valgkomiteen også denne gang fått veldig liten respons fra beboere, på spørsmål om interesse for aktuelle verv. Derfor er det også i år et begrenset utvalg av nye aktuelle kandidater, som valgkomiteen har hatt til rådighet.

Til innstillingen

Alle styremedlemmer som er på valg har sagt ja til å fortsette, begge varamedlemmer til styret har sagt seg villig til å fortsette. Et medlem av valgkomiteen som har vært med en del år har takket nei til gjenvalg og vi takker Hilde-Marit Isaksen, for godt utført arbeid og innsats.

Det blir ikke foreslått noen endringer når det gjelder delegerte og varadelegerte til OBOS generalforsamling i juni, da vi mener dette har fungert tilfredsstillende. Valgkomiteen foreslår følgende innstilling med begrunnelse:



**Innstilles som styreleder:**

Christian Engh (57), har bodd i Marmorberget borettslag siden 1994. Har en bachelor i økonomi fra USA, og jobber som avdelingsleder for Rådgivning, region øst i Firesafe AS (totalleverandør av brannsikring). Han har sittet i styret siden 2005, og de siste fem år som styreleder. Han er motivert for å bidra til det beste for borettslaget, og som involvert i rørrehabiliteringen ønsker han å bringe dette prosjektet i havn på en skikkelig måte.

**Innstilles som styremedlem:**

Vidar Håby (66), Marmorveien 5, har bodd i Marmorberget borettslag siden 1984. Han er utdannet ingeniør i telekommunikasjon, og har jobbet med dette i forskjellige sammenhenger. Har tidligere lang erfaring fra borettslagets styre, både som styreleder i 18 år og som styremedlem i 8 år.

**Innstilles til gjenvalg som styremedlem:**

Svein Arne Jensen, tidligere ansatt i Oslo Politidistrikt, nå pensjonist som har bodd i Marmorberget borettslag i mange år og vært med som styremedlem i 4 år.

**Innstilles som første varamedlem til styret:**

Kari-Anne Søreng-Stensrud (56), Marmorveien 3.

Hun har bodd i Marmorberget borettslag siden 2001. Hun har tidligere vært varamedlem i et par år og styremedlem i tre. Hun er utdannet og arbeider som konflikthåndterer. Hun har organisasjonserfaring fra bl.a. Norsk MC Union Oslo/Akershus som leder og fylkessekretær, OTU (Oslo Trafikkutvalg med bl.a. Bymiljøetaten, politiet, og Staten Vegvesen) som styremedlem, og for kvinnelige ledere og grundere på Romerike (KvinneRom) som styreleder.

**Innstilles som andre varamedlem til styret:**

Michael Næss Kristiansen (35), Antenneveien 5. Har bodd i Marmorberget borettslag siden 2017. Han har vært 2. vara i et par år. Har utdannet seg og har en bachelorgrad fra høyskolen. Er interessert i å fortsette å bidra til utvikling av fellesskapet i borettslaget.

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

**Delegerte:** Nicolay Carlsen og Svein Arne Jensen (nåværende styremedlem)

**Varadelegerte:** Michael Næss Kristiansen og Kari-Anne Søreng-Stensrud

**Innstilles som medlem av valgkomiteen for to år:**

Arthur Olaf Jensen (53), Antenneveien 30. Han har bodd i borettslaget siden 2000. Han kjenner borettslaget ganske godt, han vil gjennomgå OBOS kurs for valgkomiteer når dette er mulig og ønsker å bidra til borettslagets beste.



Innstilles som medlem av valgkomiteen for ett år:

Anna Hansen, 38 (endret fra Hong Li, men er fortsatt registrert med dette navnet i Vibbo systemet). Har adresse Antenneveien 1. Hun har bodd her siden 2018, og vil gjerne bidra til et mangfoldig og trivelig bomiljø. Hun jobber nå i et konsulentfirma innen feltet bygg, eiendom og samferdsel. Hun har vært med i valgkomiteen i ett år og er en engasjert person som er interessert i å lære.

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

Oslo, 27/2-2024

Med vennlig hilsen

Valgkomiteen

V/ Hilde-Marit Isaksen / Petter Løkken / Anna Hansen

## Roller og kandidater

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

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Christian Engh

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Svein Arne Jensen
- Vidar Håby

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

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kari-Anne Søreng-Stensrud
- Michael Næss Kristiansen

**Valg av 1 \*valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som \*valgkomite:

- Anna Hansen (Hong Li)



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

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Arthur Olaf Jensen

Sak 12

## **Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

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

### **Roller og kandidater**

**Valg av 2 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Nicolay Carlsen
- Svein Arne Jensen

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

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Kari-Anne Søreng-Stensrud
- Michael Næss Kristiansen



## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Christian Engh	Antenneveien 1
Nestleder	Vidar Håby	Marmorveien 5
Styremedlem	Nicolay Carlsen	Marmorveien 22 D
Styremedlem	Svein Arne Jensen	Nylænde 1
Styremedlem	Rune Pedersen	Elisenbergveien 15
Varamedlem	Michael Næss Kristiansen	Antenneveien 5
Varamedlem	Kari-Anne Sørøng-Stensrud	Marmorveien 3

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

#### Delegert

Nicolay Carlsen	Marmorveien 22 D
Svein Arne Jensen	Nylænde 1

#### Varadelegert

Michael Næss Kristiansen	Antenneveien 5
Kari-Anne Sørøng-Stensrud	Marmorveien 3

### Valgkomiteen

Hilde-Marit Isaksen	Antenneveien 9
Petter Løkken	Antenneveien 1
Hong Li	Antenneveien 1

### Kontaktinformasjon

#### Styret

Styret har kontor i Vaskeribakken 8. med kontortid man-fre mellom kl. 07.30 og kl.09.00. Styrerommet har telefon 22 28 26 34, og e-post [marmorberget@wemail.no](mailto:marmorberget@wemail.no). Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

#### Vibbo

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

### Generelle opplysninger om Marmorberget Borettslag

Borettslaget består av 537 andelsleiligheter.

Marmorberget Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947822969, og ligger i bydel Nordstrand i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:

159      125

Første innflytting skjedde i 1952. Tomten ble kjøpt i 1986.



Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Marmorberget Borettslag har 2 ansatte.

### **Forretningsførsel og revisjon**

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

### **Styrets arbeid 2023**

2023 ble nok et år med stor arbeidsmengde, hovedsakelig grunnet rør prosjektet. I 2023 ble det avholdt 13 styremøter, ett regnskapsmøte, ett budsjettmøte, ett konstitueringsmøte, 1 generalforsamling og 10 beboermøter.

Styret behandlet totalt 129 ordinære saker, i tillegg til avklaringer relatert til pågående rør rehabilitering.

Siden oktober 2023 har det vært ytterligere administrativ oppfølging, da driftsleder ble sykemeldt og en del av oppgavene som normalt håndteres av driftsleder måtte ivaretas av styret.

### **Større arbeider:**

- Rør-rehabilitering:

Prosjektet holder planlagt fremdrift og ved årsskiftet var ca. 45% av prosjektet ferdigstilt. Økonomisk har det ikke vært noen store overraskelser. Mange har utvidet sine bad og dette medfører en tilleggskostnad, da anbudet var basert på opprinnelige tegninger. Selv med denne tilleggskostnaden, ser det foreløpig ut som om vi ligger på budsjett kostnadsmessig. Prosjektet er i en fase med høy produksjon og styret har hyppige møter med VBM og USBL. Det ble i forbindelse med prosjektet, avholdt 13 byggemøter, 3 økonomimøter, 4 arbeidsmøter og 3 oppstartsmøter i 2023. Utover dette er det ukentlige avklaringer på teams, på telefon og fysiske møter med USBL som skal ivareta borettslagets interesser. Enkelte saker har vært utfordrende og krevd mye oppfølging fra styret, herunder skadesaker, klager på utførelse og beboerhåndtering. Det ble gjennom 2023 mottatt godt over tusen henvendelser fra våre beboere gjennom Vibbo, epost og telefonsamtaler vedrørende prosjektet og vi har gjort vårt beste for å svare ut disse.

Andre større arbeider gjennomført i 2023 omfatter blant annet:

- Utbedring av flere bunnledninger etter pålegg fra VAV. Dette er en del av rør prosjektet, men måtte forseres da VAV oppdaget lekkasjer og utstedte pålegg for flere adresser i borettslaget.



- Etablering av ytterligere infrastruktur til el-bil ladere, det ble tilrettelagt på 36 nye plasser og styret har budsjettert med ytterligere etableringer i 2024.
- Maling av oppganger ble påbegynt desember 2023, arbeidene vil fortsette gjennom 2024.

#### **Andre oppgaver styret har håndtert i 2023:**

- Behandlet klager på bråk og støy fra naboer.
- Hente inn tilbud på forsikringstjenester.
- Søkt tilskudd til etablering av lade infrastruktur.
- Oppfølging ifm synkehull og forsikringssak, mye arbeid og flere befaringer i MV 16-18.

#### **Faste styreoppgaver:**

- Oppfølging av driftskontoret og våre to ansatte.
- HMS oppfølging.
- Fakturabehandling - kontroll og godkjenning av alle fakturaer.
- Fortløpende kommunikasjon med forretningsfører gjennom hele året.
- Svare ut henvendelser via Vibbo og eposter.
- Gjennomgang av innkomne forslag til generalforsamling/årsmøte, utarbeide styrets innstilling til saker.
- Utsendelse/publisering av protokoller etter generalforsamling/årsmøte.

For 2024 vil hovedfokus fortsatt være rør prosjektet.

Vennlig hilsen styret i Marmorberget Borettslag.

#### **KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023**

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

#### **Avvik**

##### Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak:

- Økning i utleie av grendehuset.
- Innkreving av eiendomsskatt.

##### Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak:

- Personalkostnader hvor avviket i hovedsak skyldes refusjon av sykepenger.
- Andre honorar hvor avviket skyldes at generalforsamlingen vedtok et ekstrahonorar som følge av merarbeid med rørutskiftingen.

- Konsulentbistand hvor avviket skyldes lavere behov enn forutsatt.
- Drift og vedlikehold hvor avviket skyldes progresjon i rørutskiftingen.
- Kommunale avviket hvor avviket skyldes eiendomsskatten (motpost inntekter).

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes renteøkninger i 2023.

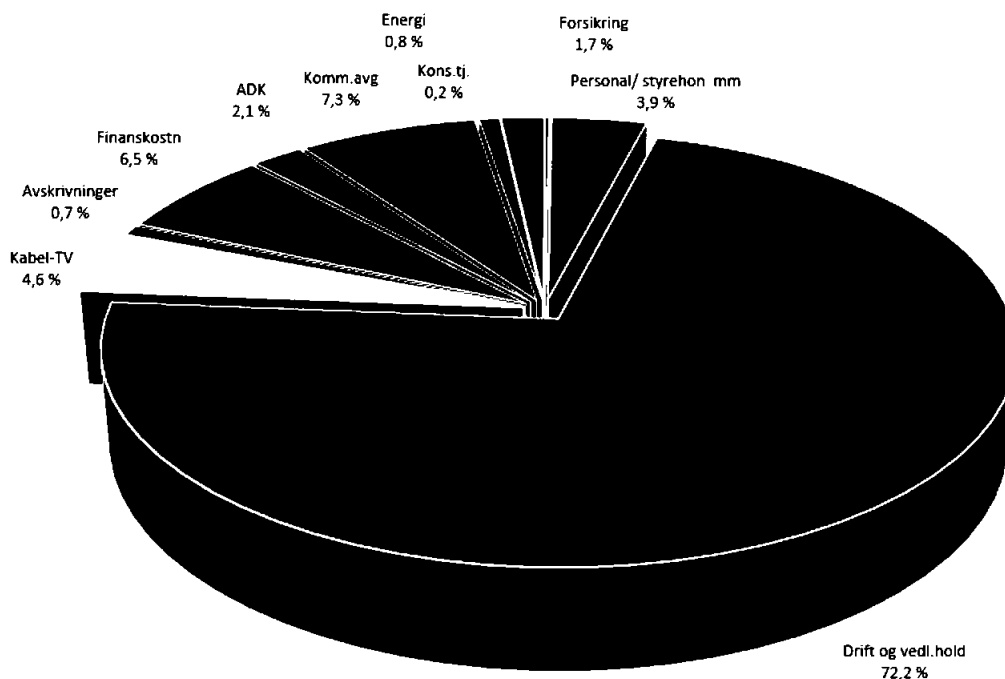
## Resultat

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

## Disponible midler

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

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2024. Budsjettet innebærer et låneopptak på kr 60 000 000 en økning av felleskostnader på 29 %. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".





## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 63 074 000 til større vedlikehold som omfatter fortsettelse av rørutskifting i borettslaget, samt til maling av oppganger og utbedring av gavlvegg Lambertseterveien, ladeplasser med mer.

### Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145% for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Marmorberget Borettslag.

### Lån

Marmorberget Borettslag har lån OBOS banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingenten

For deres selskap er nåværende forretningsførerhonorar på kr 394 905 ink.mva. Fra 01.01.2024 vil forretningsførerhonoraret utgjøre kr 415 836 ink.mva

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

### Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 29 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Marmorberget Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Marmorberget Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo  
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, [www.pwc.no](http://www.pwc.no)

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsfører selskap 0078 Årsrapport med regnskap for 2023.pdf



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

#### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-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>.

Oslo, 15. februar 2024  
**PricewaterhouseCoopers AS**

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor



## MARMORBERGET BORETTSLAG ORG.NR. 947 822 969, KUNDENR. 78

### INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

### DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>5 134 115</b>	<b>5 819 972</b>	<b>5 134 115</b>	<b>-1 229 659</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-43 957 569	-17 786 266	-57 432 800	-49 053 000
Tilbakeføring av avskrivning	15	508 919	530 319	500 000	500 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-121 697	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	40 000 000	20 000 000	60 000 000	60 000 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 912 885	-3 305 330	--3 809 887	-2 857 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 239	-2 884	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-6 363 774</b>	<b>-685 857</b>	<b>-742 687</b>	<b>8 590 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>24</b>	<b>-1 229 658</b>	<b>5 134 115</b>	<b>4 391 428</b>	<b>9 819 659</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		3 415 606	13 263 569		
Kortsiktig gjeld		-4 645 264	-8 129 454		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>24</b>	<b>-1 229 658</b>	<b>5 134 115</b>		



Marmorberget Borettslag

## RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	24 142 612	21 025 015	24 110 200	30 787 000
Antenneanlegg		1 641	1 439	1 000	0
Andre inntekter	3	124 936	707 868	63 000	70 000
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>24 269 189</b>	<b>21 734 322</b>	<b>24 174 200</b>	<b>30 857 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-1 782 183	-1 930 841	-1 977 000	-1 940 000
Styrehonorar	5	-650 000	-530 000	-650 000	-650 000
Avskrivninger	15	-508 919	-530 319	-500 000	-500 000
Revisjonshonorar	6	-24 500	-23 250	-20 000	-21 000
Andre honorarer		-215 000	0	-200 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-394 905	-378 985	-380 000	-418 000
Konsulenthonorar	7	-86 810	-78 476	-120 000	-85 000
Kontingenter		-107 400	-107 400	-108 000	-108 000
Drift og vedlikehold	8	-49 029 526	-24 701 380	-63 180 000	-64 109 000
Forsikringer		-1 188 371	-1 091 835	-1 200 000	-1 307 000
Kommunale avgifter	9	-4 945 381	-4 129 880	-4 815 000	-5 686 000
Energi/fyring		-559 463	-667 005	-750 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-3 105 433	-2 351 437	-3 110 000	-3 260 000
Andre driftskostnader	10	-1 404 181	-1 495 957	-1 546 000	-1 211 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-64 002 071</b>	<b>-38 016 764</b>	<b>-78 556 000</b>	<b>-79 910 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>-39 732 882</b>	<b>-16 282 442</b>	<b>-54 381 800</b>	<b>-49 053 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	188 243	84 533	40 000	50 000
Finanskostnader	12	-4 412 930	-1 588 357	-3 091 000	-8 494 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-4 224 687</b>	<b>-1 503 824</b>	<b>-3 051 000</b>	<b>-8 444 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-43 957 569</b>	<b>-17 786 266</b>	<b>-57 432 800</b>	<b>2 503 000</b>
Overføringer:					
Udekket tap		-43 957 569	-17 786 266		



Marmorberget Borettslag

## BALANSE

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	43 561 723	43 561 723
Tomt		3 947 301	3 947 301
Andre varige driftsmidler	15	2 601 677	3 110 596
Miljøbankkonto, øremerket		232 531	578 595
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>50 343 232</b>	<b>51 198 215</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		818 529	758 442
Andre kortsiktige fordringer	16	43 621	1 063 196
Andre driftskonti i OBOS-banken		11 495	18 134
Driftskonto OBOS-banken		2 175 527	2 598 239
Driftskonto OBOS-banken II		4 708	12 283
Skattetrekkskonto OBOS-banken		60 070	53 429
Sparekonto OBOS-banken		301 656	8 759 846
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>3 415 606</b>	<b>13 263 569</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>53 758 838</b>	<b>64 461 784</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 537 * 100		53 700	53 700
Udekket tap	17	-66 661 718	-22 704 149
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-66 608 018</b>	<b>-22 650 449</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	113 020 283	75 933 168
Borettsinnskudd	19	2 473 900	2 473 900
Avsetning bomiljøtiltak	20	227 408	575 711
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>115 721 592</b>	<b>78 982 779</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		4 009 722	7 846 037
Skyldige offentlige avgifter	21	118 549	112 613
Påløpte renter		330 226	24 625
Påløpte avdrag		16 841	0
Annen kortsiktig gjeld	22	169 926	146 178
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>4 645 264</b>	<b>8 129 454</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>53 758 838</b>	<b>64 461 784</b>



Marmorberget Borettslag

Pantstillelse	23	258 969 400	258 969 400
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.02.2024  
Styret i Marmorberget Borettslag

Christian Engh /s/ Nicolay Carlsen /s/ Svein Arne Jensen/s/  
Rune Pedersen /s/ Vidar Håby/s/

## NOTE: 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

### 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. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

### FORDRINGER

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

### SKATTETREKKSkonto

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



Marmorberget Borettslag

**NOTE: 2**

**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	23 101 212
Parkeringsleie	383 325
Trappevask	344 088
Garasjeleie	163 200
Eiendomsskatt	125 448
Leietillegg for påbygg	46 989
Strøm bod	5 475
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>24 169 737</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Parkering	-27 125
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>24 142 612</b>

**NOTE: 3**

**ANDRE INNTEKTER**

Ref. forsikringssak	3 000
Nøkler	14 250
Protector AS	2 836
Utleie/ salg nøkler	104 850
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>124 936</b>

**NOTE: 4**

**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 230 195
Overtid	-57 727
Annen lønn, ikke feriepenger	-20 000
Påløpte feriepenger	-154 551
Fri,tlf etc.	-32 008
Naturalytelser speilkonto	32 008
Arbeidsgiveravgift	-330 136
Pensjonskostnader innskudd	-65 443
AFP-pensjon	-26 937
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-885
Yrkesskadeforsikring	-5 870
Personalforsikring	-11 629
Refusjon sykepenger	145 506
Kantinekostnader	-6 501
Arbeidsklær	-17 815
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-1 782 183</b>

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



**NOTE: 5**

**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 650 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 11 487, jf. noten om andre driftskostnader.

I tillegg ble det vedtatt i generalforsamlingen et ekstra honorar grunner rørprosjektet stort kr 200 000

**NOTE: 6**

**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 24 500.

**NOTE: 7**

**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand, Oslo Advokatene AS	-21 361
Juridisk bistand, OBOS BBL ved Advokatene i OBOS	-3 781
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-40 531
Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten	-10 820
Oslo kommune v/Bymiljøetaten	-4 067
Arild Rebbeng Regnskap og Konsulenttjenester	-6 250
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-86 810</b>

**NOTE: 8**

**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Boligbyggelaget Usbl - utskiftning røranlegg	-2 309 875
OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 125
VBM Byggefornyelse - utskiftning røranlegg	-44 472 183
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-46 786 183</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-506 872
Drift/vedlikehold VVS	-103 996
Drift/vedlikehold elektro	-362 043
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-262 185
Drift/vedlikehold heisanlegg	-53 365
Drift/vedlikehold brannsikring	-155 491
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 500
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-647 177
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-52 986
Kostnader leiligheter, lokaler	-6 346
Egenandel forsikring	-83 000
Kostnader dugnader	-2 382
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-49 029 526</b>

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



Marmorberget Borettslag

**NOTE: 9**

**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-125 499
Vann- og avløpsavgift	-3 240 071
Feieavgift	-55 590
Renovasjonsavgift	-1 524 221
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-4 945 381</b>

**NOTE: 10**

**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-355 473
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-15 339
Diverse leiekostnader/leasing	-16 191
Verktøy og redskaper	-26 291
Driftsmateriell	-72 534
Lyspærer og sikringer	-5 661
Vakthold	-5 418
Renhold ved firmaer	-604 130
Andre fremmede tjenester	-28 009
Kontor- og datarekvisita	-9 099
Trykksaker	-21 184
Aviser, tidsskrifter, faglitteratur	-11 630
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-500
Andre kostnader tillitsvalgte	-11 487
Telefon/bredbånd	-15 639
Telefon, annet	-460
Porto	-380
Drivstoff biler, maskiner osv.	-78 524
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-103 290
Gaver	-1 564
Bank- og kortgebyr	-9 790
Velferdskostnader	-11 588
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-1 404 181</b>

**NOTE: 11**

**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	30 696
Renter av sparekonto i OBOS-banken	157 547
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>188 243</b>



Marmorberget Borettslag

## NOTE: 12

### FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-111 313
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-1 104 098
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-537 496
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-563 408
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-120 530
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 976 085
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-4 412 930</b>

## NOTE: 13

### BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1952	23 772 400
Oppskrevet 1972	3 013 175
Kostpris/bokført verdi 1990	80 548
Tilgang 1997	16 695 600
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>43 561 723</b>

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.159/bnr.125

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

## NOTE: 14

### REHABILITERING

Boligbyggelaget Usbl - utskiftning røranlegg	3 366 906
OBOS Eiendomsforvaltning - underregnskap	4 125
VBM Byggefornyelse - utskiftning røranlegg	62 169 623
Oslo kommune v/Plan- og bygningsetaten -utskiftning røranlegg	31 059
<b>SUM KOSTNADER REHABILITERING</b>	<b>65 571 713</b>
Kostnadsføring prosjekt 2022	-18 785 530
Kostnadsføring prosjekt 2023	-46 786 183
<b>SUM REHABILITERING</b>	<b>0</b>

## NOTE: 15

### VARIGE DRIFTSMIDLER

ATV-tilhenger	
Tilgang 2022	18 791
Avskrevet tidligere	-3 758
Avskrevet i år	-3 758
	11 275
Comac 130D gulvvasker	
Tilgang 2019	22 213
Avskrevet tidligere	-14 810
Avskrevet i år	-4 443
	2 960



Marmorberget Borettslag

Feiekost for traktor			
Tilgang 2016	116 250		
Avskrevet tidligere	-116 249		1
TP150PH flishogger			
Tilgang 2004	63 572		
Avskrevet tidligere	-63 571		1
Graveringsmaskin			
Tilgang 2014	58 320		
Avskrevet tidligere	-58 319		1
Gressklipper nr. 2			
Tilgang 2020	100 000		
Avskrevet tidligere	-50 000		
Avskrevet i år	-20 000		
		30 000	
Gressklipper			
Tilgang 2017	90 000		
Avskrevet tidligere	-89 999		1
Hvitevarer			
Tilgang 2014	149 089		
Avskrevet tidligere	-149 088		1
Plog til traktor			
Tilgang 2022	38 006		
Avskrevet tidligere	-7 601		
Avskrevet i år	-7 601		
		22 804	
Printer			
Tilgang 2018	22 500		
Avskrevet tidligere	-22 499		1
Sandsilo			
Tilgang 1995	55 350		
Avskrevet tidligere	-55 349		1
Snøfreser nr. 2			
Tilgang 2018	39 510		
Avskrevet tidligere	-39 509		1
Tilhenger nr. 2			
Kostpris	22 690		
Avskrevet tidligere	-22 689		1



Marmorberget Borettslag

Tilhenger			
Tilgang 1995	30 750		
Avskrevet tidligere	-30 749		1
Traktor nr. 1			
Tilgang 2019	1 868 344		
Avskrevet tidligere	-607 208		
Avskrevet i år	-186 834		
		1 074 302	
Traktor nr. 3			
Tilgang 2009	612 500		
Avskrevet tidligere	-612 499		1
Lekeplass			
Tilgang 2017	1 743 466		
Avskrevet tidligere	-1 046 082		
Avskrevet i år	-174 347		
		523 037	
Parkeringsplasser			
Tilgang 2020	903 030		
Avskrevet tidligere	-195 657		
Avskrevet i år	-90 303		
		617 070	
Elbil-lader			
Tilgang 2022	64 900		
Avskrevet tidligere	-21 633		
Avskrevet i år	-21 633		
		21 634	
Garasjeanlegg			
Tilgang 2000	298 584		
Avskrives ikke		298 584	
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>2 601 677</b>	
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>			<b>-508 919</b>

**NOTE: 16**

**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	7 574
Strøm el-bil lading desember, innbetalt i 2024	36 047
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>43 621</b>



**NOTE: 17**

**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

**NOTE: 18**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,3 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2019	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	467 224	
Nedbetalt i år	108 607	
		-2 424 169

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,3 %. Løpetiden er 18 år.

Opprinnelig 2019	-31 523 354	
Nedbetalt tidligere	6 129 019	
Nedbetalt i år	1 389 674	
		-24 004 661

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,3 %. Løpetiden er 19 år.

Opprinnelig 2019	-14 889 664	
Nedbetalt tidligere	2 586 810	
Nedbetalt i år	572 497	
		-11 730 357

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,3 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2019	-16 208 534	
Nedbetalt tidligere	3 241 480	
Nedbetalt i år	739 179	
		-12 227 875

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,3 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2020	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	263 851	
Nedbetalt i år	102 928	
		-2 633 221



Marmorberget Borettslag

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,3 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2022

-20 000 000

Delutbetalt i 2023

-40 000 000

-60 000 000

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-113 020 283**

## AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimater forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene vil kunne medføre endringer i den informasjon som fremkommer av tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer.

Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under.

Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr	OBOS-Banken AS	Første avdrag er 30/05-2025
	<b>Potensiell endring i felleskostnader fra 01/06-2025</b>	
53, 54, 55, 57, 1001, 1002		100
1003, 1004, 1005, 1006, 1007, 1008		100
1009, 1010, 1011, 1012, 1013, 1014		100
1015, 1016, 1017, 1018, 1019, 1020		100
1021, 1022, 1023, 1024, 1025, 1026		100
1027, 1028, 1029, 1030, 1031, 1032		100
1033, 1034, 1035, 1036, 1037, 1038		100
1039, 1040, 1041, 1042, 1043, 1044		100
1045, 1046, 1047, 1048, 1049, 1050		100
1051, 1052, 1053, 1054, 1055, 1056		100
1057, 1058, 1059, 1060, 1061, 1062		100
1063, 1064, 1065, 1066, 1067, 1068		100
1069, 1070, 1071, 1072, 1073, 1074		100
1075, 1076, 1077, 1078, 1079, 1080		100
1081, 1082, 1083, 1084, 1085, 1086		100
1087, 1088, 1089, 1090, 1091, 1092		100
1093, 1094, 1095, 1096, 1097, 1098		100
1099, 1100, 1101, 1102, 1103, 1104		100
1105, 1106, 1107, 1108, 1109, 1110		100
1111, 1112, 1113, 1115, 1116, 1118		100
1119, 1121, 2001, 2002, 2003, 2004		100



Marmorberget Borettslag

2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010	100
2012, 2013, 2015, 2016, 2018, 2019	100
2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026	100
2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032	100
2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038	100
2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044	100
2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050	100
2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056	100
2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062	100
2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068	100
2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074	100
2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080	100
2081, 2082, 2083, 2084, 2086, 2087	100
2089, 2090, 2092, 2093, 2095, 2096	100
2098, 2099, 2101, 2102, 2103, 2104	100
2105, 2106, 2107, 2108, 2113, 2114	100
2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120	100
2121, 3001, 3002, 3003, 3004, 3005	100
3006, 3007, 3008, 3009, 3010, 3012	100
3013, 3015, 3016, 3018, 3019, 3021	100
3022, 3023, 3024, 3025, 3026, 3027	100
3028, 3029, 3030, 3031, 3032, 3033	100
3034, 3035, 3036, 3037, 3038, 3039	100
3040, 3041, 3042, 3043, 3044, 3045	100
3046, 3047, 3048, 3049, 3050, 3051	100
3052, 3053, 3054, 3055, 3056, 3057	100
3058, 3059, 3060, 3061, 3062, 3063	100
3064, 3065, 3066, 3067, 3068, 3069	100
3070, 3071, 3072, 3073, 3074, 3075	100
3076, 3077, 3078, 3079, 3080, 3081	100
3082, 3083, 3084, 3086, 3087, 3089	100
3090, 3092, 3093, 3095, 3096, 3098	100
3099, 3101, 3102, 3103, 3104, 3105	100
3106, 3107, 3108, 3113, 3114, 3115	100
3116, 3117, 3118, 3119, 3120, 3121	100
4009, 4010, 4012, 4013, 4015, 4016	100
4018, 4019, 4021, 4022, 4023, 4024	100
4025, 4026, 4041, 4042, 4043, 4044	100
4045, 4046, 4047, 4048, 4049, 4050	100
4051, 4052, 4053, 4054, 4055, 4056	100
4057, 4058, 4059, 4060, 4061, 4062	100
4063, 4064, 4065, 4066, 4067, 4068	100
4069, 4070, 4071, 4072, 4073, 4074	100
4083, 4084, 4086, 4087, 4089, 4090	100
4092, 4093, 4095, 4096, 4098, 4099	100
4101, 4102, 4103, 4104, 4105, 4106	100
4107, 4108, 4113, 4114, 4115, 4116	100
4117, 4118, 4119, 4120, 4121, 5009	100



Marmorberget Borettslag

5010, 5012, 5013, 5015, 5016, 5018	100
5019, 5083, 5084, 5086, 5087, 5089	100
5090, 5092, 5093, 5095, 5096, 5098	100
5099, 5105, 5106, 5107, 5108, 6105	100
6106, 6107, 6108, 7105, 7106, 7107	100
7108, 8105, 8106, 8107, 8108, 9105	100
9106, 9107, 9108	100
1122, 1123, 1124, 1125, 1126, 1127	150
1128, 1129, 1130, 1131, 1132, 1133	150
1134, 1135, 1136, 1137, 1138, 1139	150
1140, 1141, 1142, 1143, 1144, 1145	150
1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151	150
1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157	150
1158, 1159, 1160, 1161, 1162, 1163	150
2085, 2088, 2091, 2094, 2097, 2100	150
3011, 3014, 3017, 3020, 3085, 3088	150
3091, 3094, 3097, 3100, 4011, 4014	150
4017, 4020, 4085, 4088, 4091, 4094	150
4097, 4100, 5011, 5014, 5017, 5020	150
5085, 5088, 5091, 5094, 5097, 5100	150

**NOTE: 19**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1952	-2 462 000
Økt 2002	-4 600
Økt 2003	-2 700
Økt 2004	-4 600

---

**SUM BORETTSINNSKUDD** **-2 473 900**



Marmorberget Borettslag

**NOTE: 20**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-227 408
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-227 408</b>

**NOTE: 21**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-60 070
Skyldig arbeidsgiveravgift	-58 479
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-118 549</b>

**NOTE: 22**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-154 551
Utlegg for 2023, refundert i 2024	-6 000
Protector, for mye refundert i 2023	-9 375
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-169 926</b>

**NOTE: 23**

**PANTSTILLELSE**

Borettsinnskudd	2 473 900
Pantelån	113 020 283
Påløpte avdrag	16 841
<b>TOTALT</b>	<b>115 511 024</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	43 561 723
Tomt	3 947 301
<b>TOTALT</b>	<b>47 509 024</b>

**NOTE: 24**

**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er låneopptak, og er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.



## Annen informasjon om borettslaget

### Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i PROTECTOR AS (67471) med polisenummer 1462587. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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

### Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

### Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på [www.obos.no](http://www.obos.no). Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

### Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Fortsatt rørutskifting Etablering av ytterligere infrastruktur til el-bil ladere (36 nye plasser) Utbedring av flere bunnledninger etter pålegg fra VAV
2022	Påbegynt rørutskifting. Etablering av infrastruktur til ladeplasser Antenneveien 9 fasaderehabilitering.
2020	Skiftet tak på 3 rekkehus i Marmorveien 20-24 Asfaltert flere parkeringsarealer.
2019	Ferdigstilt Ladeparken med tilhørende grøntanlegg og sykkelparkering. Ferdigstilling av grøntanlegg ifm drenering i A7 og A1 Ferdigstilt de 2 siste garasjerekkene Utskifting av utgangsdører punktblukkene, etablert brannceller i alle hovedtavler ved prosjektering og utskifting av dører.
2018	Påbegynt infrastruktur- tilrettelegging for El biler. Skiftet to tak på rekkehus, Drenering i Antenneveien 1 og 7 Etablert 12 nye garasje plasser, rens av ventilasjon
2017	Omtrekking av 2 tak på rekkehus, total renovering av 3 lekeplasser
2016	Omtrekking av 3 tak på rekkehus, ferdigstilling av første del av garasjeanlegg.
2015	Omtrekking av 2 tak på rekkehus, begynt rehabilitering av garasjeanlegget.
2014	Trapper/asfalt rekkehus, utskifting av lekeapparater, ferdigstilt utskifting av porttelefon anlegg. I Antenneveien 9 er tak, pipe og heishus rehabilitert. Fasaden på grendehuset ferdig rehabilitert.
2013	Rehabilitering av fasader og piper over tak. Reparasjon av balkongtak.
2012	Rehabilitering av fasader.



2011	Påbegynt utskifting av porttelefon anlegg. Utskifting av vinduer og balkongdører. Inngangsdører/kjellerdører i rekkehusene. Ny heis i Antenneveien 9.
2010 – 2011	Rehabilitering av piper.
2009 – 2010	Rehabilitering av piper ca 1/3 utført i 2010. Brannvarslingsanlegg montert i Antenneveien 9.
2009	Maling av alle oppgangene. Arbeidet slutføres i 2010. Utskifting av alle trapperomsdører, samt i kjeller og loft i Antenneveien 9.
2009	Rehabilitering av Antenneveien 26. Arbeidene er etterisolering av tak/vegger samt utskifting av vinduer og dører. Arbeidet er avsluttet.
2008	Rehabilitering Marmorveien 4-24. Etterisolering og nye fasader rekkehus, ny kledning samt utskifting av vinduer og verandadører. Arbeidene er avsluttet.
2006 - 2008	Rehabilitering av alle soilrør.
2004	Utvendig søppelhus ferdigstilt. Reparasjon av alle balkongtak.
2003	Grendehuset ferdigstilt (ombygd gammelt vaskeri).
2001	Rehabilitering av borettslagets porttelefonanlegg. Maling oppganger Marmorveien 1-11.



### Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 4.04.24

Selskapsnummer: 78 Selskapsnavn: Marmorberget Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

34 av 35

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_



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.