



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 966 180 129
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Tove Bjørnstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020

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, 08.07.2022



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		987 657	1 115 844
Sum inntekter		987 657	1 115 844
Kostnader			
Annen driftskostnad		947 432	632 134
Sum kostnader		947 432	632 134
Driftsresultat		40 225	483 710
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 144	9 127
Sum finansinntekter		1 144	9 127
Annen finanskostnad		61 952	70 884
Sum finanskostnader		61 952	70 884
Netto finans		-60 808	-61 757
Ordinært resultat før skattekostnad		-20 583	421 953
Ordinært resultat etter skattekostnad		-20 583	421 953
Årsresultat		-20 583	421 953
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-20 583	421 954
Sum overføringer og disponeringer		-20 583	421 954



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 156 180	9 156 180
Sum varige driftsmidler		9 156 180	9 156 180
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 156 180	9 156 180
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		14 252	9 849
Sum fordringer		14 252	9 849
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		125 119	166 652
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		125 119	166 652
Sum omløpsmidler		139 371	176 501
SUM EIENDELER		9 295 551	9 332 681

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
Sum innskutt egenkapital		1 700	1 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 861 898	3 882 481
Sum opptjent egenkapital		3 861 898	3 882 481
Sum egenkapital		3 863 598	3 884 181
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 866 617	2 858 875
Øvrig langsiktig gjeld		2 510 000	2 510 000
Sum annen langsiktig gjeld		5 376 617	5 368 875
Sum langsiktig gjeld		5 376 617	5 368 875
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		44 770	76 210
Leverandørgjeld		5 970	
Annen kortsiktig gjeld		4 596	3 415
Sum kortsiktig gjeld		55 336	79 625
Sum gjeld		5 431 953	5 448 500
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 295 551	9 332 681



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2020 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2021 535158

Enheten

Organisasjonsnummer: 966 180 129
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4
Forretningsadresse: c/o OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2020 - 31.12.2020

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: Tove Bjørnstad
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 19.06.2021

Grunnlag for avgivelse

År 2020: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2019: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2020.

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, 26.07.2021



Organisasjonsnr: 966 180 129
BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2020	2019
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		987 657	1 115 844
Sum inntekter		987 657	1 115 844
Kostnader			
Annen driftskostnad		947 432	632 134
Sum kostnader		947 432	632 134
Driftsresultat		40 225	483 710
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		1 144	9 127
Sum finansinntekter		1 144	9 127
Annen finanskostnad		61 952	70 884
Sum finanskostnader		61 952	70 884
Netto finans		-60 808	-61 757
Ordinært resultat før skattekostnad		-20 583	421 953
Ordinært resultat etter skattekostnad		-20 583	421 953
Årsresultat		-20 583	421 953
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		-20 583	421 954
Sum overføringer og disponeringer		-20 583	421 954



Organisasjonsnr: 966 180 129
BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		9 156 180	9 156 180
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 156 180	9 156 180
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		14 252	9 849
Sum fordringer		14 252	9 849
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		125 119	166 652
Sum omløpsmidler		139 371	176 501
SUM EIENDELER		9 295 551	9 332 681
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
Sum innskutt egenkapital		1 700	1 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		3 861 898	3 882 481



Sum opptjent egenkapital	3 861 898	3 882 481
Sum egenkapital	3 863 598	3 884 181
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 866 617	2 858 875
Øvrig langsiktig gjeld	2 510 000	2 510 000
Sum annen langsiktig gjeld	5 376 617	5 368 875
Sum langsiktig gjeld	5 376 617	5 368 875
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	44 770	76 210
Leverandørgjeld	5 970	
Annen kortsiktig gjeld	4 596	3 415
Sum kortsiktig gjeld	55 336	79 625
Sum gjeld	5 431 953	5 448 500
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 295 551	9 332 681



Organisasjonsnr: 966 180 129
BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

2
Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

5

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl.</u>	<u>Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	---------------------	----------------------

Note

6

Ytelser til andre ledende personer

Note

7

Ytelser til revisjon



Note

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:
0.00

Note

8

Obligatorisk tjenstepensjon

Er virksomheten pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov:
Nei

Oppfyller pensjonsordning lovkravene: Nei

Note

Lån og sikkerhetsstillelse til ledende personer og aksjeeiere

Er det gitt lån eller sikkerhetsstillelse til ledende personer: Nei



Til andelseierne i Brl Maridalsveien 4

Velkommen til digital generalforsamling i perioden 16 – 19. juni 2021

Innkallingen inneholder borettslagets årsrapport og regnskap for 2020. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse for borettslaget ved å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å delta i diskusjonen og velge det styret som skal forvalte Brl Maridalsveien 4 det kommende året.

Hvem kan delta på generalforsamlingen?

- Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett.
- Det er kun én stemme pr. andel.
- Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være til stede og til å uttale seg.
- Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.
- En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.
- En andelseier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.



Deltagelse på digitalt årsmøte 2021 - din (analoge) stemme gir du her

Årsmøtet åpnes **16.06.2021** og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er **19.06.2021**

Selskapsnummer: 8191 **Selskapsnavn:** Borettslaget Maridalsveien 4

Leilighetsnummer : _____

Navn på eier (e): _____

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____

Saker til behandling:

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:

Stemmer:	For	<input checked="" type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	-------------------------------------	-----	--------------------------

Sak 1: Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 2: Valg av protokollvitne er foreslått Pavlina Lucas og Sindre Lilleseth

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 3: Fastsettelse av styrehonorarer, kr 42 000,-, for 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 4: Godkjenne årsrapport og årsregnskap 2020

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 5: Godkjenner planen for å bygge balkong, to seksjoner. Se sak side 17

Stemmer:	For	<input type="checkbox"/>	Mot	<input type="checkbox"/>
----------	-----	--------------------------	-----	--------------------------

Sak 6: Valg av tillitsvalgte

Stemmer:	Verv	Navn på kandidat	For	Mot
	Varamedlem	Sølvi Maria S. Blindheim (1 år)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Valgkomite	Maria Evelina Fransson (1 år)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Skjemaet leveres/sendes til styrets medlemmer innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.



Innkalling til generalforsamling

**Ordinær generalforsamling i Brl Maridalsveien 4
avholdes digitalt i perioden 16 – 19. juni 2021.**

Til behandling foreligger:

1. KONSTITUERING

- A) Valg av møteleder
- B) Godkjenning av de stemmeberettigede
- C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
- D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. ÅRSRAPPORT OG REGNSKAP FOR 2020

- A) Årsrapport og regnskap for 2020
- B) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital

3. GODTGJØRELSER

- A) Styret

4. INNKOMNE FORSLAG

- A) Bygge ballkong, andel nr. 12 og 15. Einarson.
Innkomne forslag er tatt inn som egne vedlegg. Se side 16

5. VALG AV TILLITSVALGTE

- A) Valg av 1 varamedlemmer for 1 år
- B) Valg av valgkomité for 1 år

Oslo, 28.05.2021
Styret i Brl Maridalsveien 4

Pavlina Lucas /s/

Torvald Ulrik Einarson /s/

Sindre Lilleseth /s/

Protokollen blir gjort tilgjengelig på Vibbo.no



ÅRSRAPPORT FOR 2020

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Pavlina Lucas	Maridalsveien 4 B
Styremedlem	Torvald Ulrik Einarson	Maridalsveien 4 C
Styremedlem	Sindre Lilleseth	Maridalsveien 4 C
Varamedlem	Sølvi Maria S. Blindheim	Maridalsveien 4 C

Valgkomiteen

Maria Evelina Fransson Maridalsveien 4 A

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne. Borettslaget sørger for at det ikke forekommer forskjellsbehandling på grunn av kjønn ved valg og ansettelse.

Generelle opplysninger om Brl Maridalsveien 4

Borettslaget består av 17 andelsleiligheter.

Brl Maridalsveien 4 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 966180129, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune med følgende adresse:

Maridalsveien 4

Gårds- og bruksnummer:
208 396

Borettslaget utgjør seksjon 4 av Sameiet Maridalsveien 4 (996 399 605).

Det er svært viktig med et tett samarbeid mellom Borettslaget og Sameiet, og selskapenes regnskap og drift bør ikke sees adskilt.

Gården driftes av Sameiet. Årsberetningene vil derfor være svært lik Sameiets og det vil i stor grad bli referert til Sameiet.

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

Borettslaget driver ikke med forsknings- og utviklingsaktiviteter.

Borettslaget følger arbeidsmiljølovens bestemmelser og tilstreber et godt arbeidsmiljø. Styret er ikke kjent med at det ytre miljø forurenses i vesentlig grad.

Brl Maridalsveien 4 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.



Styrets arbeid

Sommeren 2020 ble den siste delen av brannsikring av bygningene fullført. Oppfølgingskontrollen viste at alle tiltakene var iverksatt i tråd med den branntekniske tilstandsvurderingen OBF Teknisk gjorde 28. mars 2016. Saken er avsluttet hos Brann- og redningstjenesten.

I september 2020 utarbeidet og godkjente styret husregler og varslet eierne om disse husreglene.

Styret har påsett at det er gjort regelmessig vedlikehold av bygningen med rutinekontroller av Mycoteam og Rentokill. Det ble gjennomført en inspeksjon av det sentrale brannalarmsystemet og brannslukningsapparatene.

Styret har engasjert Velstyrt til å inspisere bygningen og avgi en rapport og en plan for vedlikeholdsarbeid som kan forventes de neste årene.

Det ble installert digital nøkkel på gatedøren og oppganger. Det er OBOS som leverer denne tjenesten.

Siden forrige generalforsamling har styret hatt fire møter og har organisert to dugnader høsten 2020 og våren 2021.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2020

Styret mener at årsregnskapet gir et rettvisende bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2021.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2020 er satt opp under denne forutsetning.

Inntekter

Driftsinntekter i 2020 var til sammen kr 987 657,-.

Innkrevde felleskostnader er i henhold til fastsatte priser. Avvik mot budsjett skyldes endringer i kapitalkostnadene etter refinansiering av lån.

Andre inntekter, kr 22 499,-, er kostnader som er viderefakturert sameiet.

Kostnader

Driftskostnadene i 2020 var til sammen kr 947 432,-.

Dette er kr 120 568,- lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere kostnader til sameiet.

Resultat

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr 20 583,- og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2020 kr 84 035,- og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.



For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2020 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2021

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2021. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

Det er ikke avsatt kostnader til drift og vedlikehold i budsjettet for 2021.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2020 til grunn en økning på 1,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2020. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettet med samme energikostnader som beregnet for hele 2020.

Forsikring

Forsikringspremien for 2021 forventes å øke noe. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 3,3 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Maridalsveien 4.

Lån

Brl Maridalsveien 4 har to lån i Husbanken og ett i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 12 i regnskapet.

Innskuddsrente i OBOS-banken (pr. 1.1.2021)

Driftskonto	0,00 % p.a
Sparekonto	0,20 % p.a

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 2021.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2021.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Borettslaget Maridalsveien 4

Uttalelse om revisjonen av årsregnskapet

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Borettslaget Maridalsveien 4.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2020
- Resultatregnskap for 2020
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

Er årsregnskapet avgitt i samsvar med lov og forskrifter og gir et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2020, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet i Revisors oppgaver og plikter ved revisjon av årsregnskapet. Vi er uavhengige av borettslaget slik det kreves i lov og forskrift, og har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Etter vår oppfatning er innhentet revisjonsbevis tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjetallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Ledelsen er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av årsrapporten.

Vår uttalelse om revisjonen av årsregnskapet dekker ikke annen informasjon, og vi attesterer ikke den andre informasjonen.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon identifisert ovenfor med det formål å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet, kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen, eller hvorvidt den tilsynelatende inneholder vesentlig feilinformasjon.

Dersom vi, på bakgrunn av arbeidet vi har utført, konkluderer med at disse andre opplysningene inneholder vesentlig feilinformasjon, er vi pålagt å uttale oss om dette. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.



Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

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 lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

Uttalelse om andre lovmessige krav

Konklusjon om registrering og dokumentasjon

Basert på vår revisjon av årsregnskapet som beskrevet ovenfor, og kontrollhandlinger vi har funnet nødvendig i henhold til internasjonal standard for attestasjonsoppdrag (ISAE) 3000 «Attestasjonsoppdrag som ikke er revisjon eller forenklet revisorkontroll av historisk finansiell informasjon», mener vi at ledelsen har oppfylt sin plikt til å sørge for ordentlig og oversiktlig registrering og dokumentasjon av selskapets regnskapsopplysninger i samsvar med lov og god bokføringskikk i Norge.

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



8191 BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		96 876	-140 745	96 876	84 035
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-20 583	421 954	850	144 000
Tillegg for nye langsiktige lån	12	2 300 000	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	12	-2 292 258	-184 332	0	-174 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-12 841	237 621	850	-30 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		84 035	96 876	97 726	54 035
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		139 371	176 501		
Kortsiktig gjeld		-55 336	-79 625		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		84 035	96 876		



BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4 ORG.NR. 966 180 129, KUNDENR. 8191

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2020	Regnskap 2019	Budsjett 2020	Budsjett 2021
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	965 158	1 115 844	1 129 000	841 000
Andre inntekter	3	22 499	0	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		987 657	1 115 844	1 129 000	841 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	4	-13 921	-5 575	-6 400	-6 000
Forretningsførerhonorar		-44 385	-33 468	-39 000	-46 000
Konsulenthonorar	5	-2 520	-419	-5 600	-4 000
Drift og vedlikehold	6	-22 948	65 563	0	0
Forsikringer		-6 773	-6 773	-7 000	-7 000
Kostnader sameie	15	-848 198	-639 529	-1 000 000	-582 000
Andre driftskostnader	7	-8 687	-11 933	-10 000	-3 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-947 432	-632 134	-1 068 000	-648 000
DRIFTSRESULTAT		40 225	483 710	61 000	193 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	8	1 144	9 127	0	0
Finanskostnader	9	-61 952	-70 884	-60 150	-49 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-60 808	-61 757	-60 150	-49 000
ÅRSRESULTAT		-20 583	421 954	850	144 000
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-20 583			



11

BrI Maridalsveien 4

BALANSE			
		2020	2019
	Note		
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	10	7 809 400	7 809 400
Tomt	10	1 271 300	1 271 300
Andel egenkapital i fellesanlegg	15	75 480	75 480
SUM ANLEGGSMIDLER		9 156 180	9 156 180
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 409	0
Andre kortsiktige fordringer	11	9 843	9 849
Driftskonto OBOS-banken		125 119	0
Innestående i andre banker		0	166 652
SUM OMLØPSMIDLER		139 371	176 501
SUM EIENDELER		9 295 551	9 332 681
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 17 * 100		1 700	1 700
Opptjent egenkapital		3 861 898	3 882 481
SUM EGENKAPITAL		3 863 598	3 884 181
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	12	2 866 617	2 858 875
Borettsinnskudd	13	2 510 000	2 510 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		5 376 617	5 368 875
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		4 596	3 415
Leverandørgjeld		5 970	0
Påløpte renter		1 277	8 386
Påløpte avdrag		43 494	67 824
SUM KORTSIKTIG GJELD		55 336	79 625
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 295 551	9 332 681
Pantstillelse	14	9 727 480	9 080 700
Garantiansvar	15	153 409	153 409



Oslo, 28.05.2021
Styret i Borettslaget Maridalsveien 4

Pavlina Lucas /s/

Torvald Ulrik Einarson /s/

Sindre Lilleseth /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i 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.

ANSATTE

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Det har heller ikke vært utbetalt styrehonorar.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	580 260
avdrag husbanken	217 574
avdrag OBOS	83 005
renter OBOS	44 968
Dugnad	20 400
renter husbanken	18 951
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	965 158

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Viderefakturert sameiet Maridalsveien	22 499
SUM ANDRE INNTEKTER	22 499

NOTE: 4**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 921.

NOTE: 5**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 520
SUM KONSULENTHONORAR	-2 520

NOTE: 6**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 656
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 263
Kostnader dugnader	-1 030
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-22 948

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

NOTE: 7**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-5 742
Andre kontorkostnader	-618
Bank- og kortgebyr	-2 326
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-8 687

NOTE: 8**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	115
Renter bank	43
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	986
SUM FINANSINNTEKTER	1 144

**NOTE: 9****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i DNB	-12 279
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-6 727
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-2 902
Husbanken	-2 771
Husbanken	-1 710
Renter og gebyr på lån i Husbanken	-4 128
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-11 123
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-19 872
Renter på leverandørgjeld	-87
Andre rentekostnader	-353
SUM FINANSKOSTNADER	-61 952

NOTE: 10**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1993	7 809 400
Tomt	1 271 300
SUM BYGNINGER	9 080 700

Gnr.208/bnr.396

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

NOTE: 11**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer	9 843
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	9 843

NOTE: 12**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

DNB BANK ASA

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.20 var 3,05 %. Løpetiden er 10 år.

Opprinnelig 2015	-1 774 000
Nedbetalt tidligere	612 825
Nedbetalt i år	1 161 175



15

Brl Maridalsveien 4

			0
HUSBANKEN			
Lånet er et serielån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 30 år.			
Opprinnelig 1994	-4 737 000		
Nedbetalt tidligere	4 141 347		
Nedbetalt i år	139 868		
			-455 785
HUSBANKEN			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 0,80 %. Løpetiden er 15 år.			
Opprinnelig 1999	-570 000		
Nedbetalt tidligere	425 994		
Nedbetalt i år	33 174		
			-110 832
HUSBANKEN			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,56 %. Løpetiden er 16 år.			
Opprinnelig 2001	-830 000		
Nedbetalt tidligere	514 803		
Nedbetalt i år	315 197		
			0
HUSBANKEN			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,56 %. Løpetiden er 25 år.			
Opprinnelig 2004	-380 000		
Nedbetalt tidligere	184 633		
Nedbetalt i år	195 367		
			0
HUSBANKEN			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,56 %. Løpetiden er 25 år.			
Opprinnelig 2005	-800 000		
Nedbetalt tidligere	352 523		
Nedbetalt i år	447 477		
			0
OBOS Boligkreditt AS			
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.			
Rentesatsen pr. 31.12.20 var 1,90 %. Løpetiden er 20 år.			
Opprinnelig 2020	-2 300 000		
Nedbetalt tidligere	0		
Nedbetalt i år	0		
			-2 300 000
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN			-2 866 617



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 Boligkreditt AS Potensiell endring i felleskostnader fra 01/05-2024	Første avdrag er 30/05- 2024
1, 2, 3		500
4, 5, 6		550
7, 8, 9, 13, 14, 15		650
10, 11, 12		700
16		800
17		850

NOTE: 13

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1993 -2 510 000

SUM

BORETTSINNSKUDD -2 510 000

NOTE: 14

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 510 000
Pantelån	2 866 617
Påløpte avdrag	43 494
TOTALT	5 420 111

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2020 følgende bokførte verdi:

Bygninger	7 809 400
Tomt	1 271 300
TOTALT	9 080 700



NOTE: 15

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 88,7 % av Sameiet Maridalsveien 4.

Eierandelen av egenkapitalen er på 75 480,-

Borettslaget har proratarisk ansvar for den samlede gjelden i Sameiet Maridalsveien 4 og garantiansvaret referer seg til den samlede gjelden i Sameiet Maridalsveien 4 som utgjør kr 153 409 pr 31.12.20. Borettslagets andel i sameiet Maridalsveien 4 vises i balansen.

Borettslagets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Sameiet Maridalsveien 4 er inntatt i resultatregnskapet under posten «Andre driftsutgifter».

4. INNKOMNE FORSLAG

Ulrik Einarson og Eva Einarson ønsker at generalforsamlingen godkjenner planen for å bygge balkong for deres leiligheter. Ulrik og Eva vil dekke alle kostnader forbundet med balkongene og alle vedlikeholdskostnader utover det som vedlikeholdet av vinduet som erstattes vil koste. (For eksempel hvis borettslaget ønsker å male alle vinduene i bygget og det at et vindu i vår leilighet har blitt til en dør øker kostnadene så vil vi dekke denne kostnaden.)

Forslag til vedtak:

Ulrik Einarson og Eva Einarson kan bygge balkong for sine respektive leiligheter forutsatt at dette ikke fører til noen ekstra kostnader for borettslaget eller ekstra arbeid for styre, både nå og fremover i tid.



**5. VALG AV TILLITSVALGTE
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Pavlina Lucas	Maridalsveien 4 B
Torvald Ulrik Einarson	Maridalsveien 4 C
Sindre Lilleseth	Maridalsveien 4 C

A. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

1. Sølvi Maria S. Blindheim Maridalsveien 4 C

B. Som valgkomité for 1 år foreslås:

Maria Evelina Fransson Maridalsveien 4 A

I valgkomiteen for Brl Maridalsveien 4

Maria Evelina Fransson



Annen informasjon om borettslaget

Styret

Styret ved styreleder Pavlina Lucas kan treffes på e-post maridalsveien4@gmail.com eller telefon 91243785. Styret oppfordrer også beboerne til å ta i bruk Facebook-gruppen opprettet for Maridalsveien 4, for informasjon.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Nøkler

Nøkler kan bestilles av Ulrik Einarson - 90557360

Borettslaget har også elektronisk nøkkel gjennom Obos. Kontakt Ulrik for mer informasjon. Endring av navn på ringeklokkesystem gjøres via Sindre Lillesteth - 97490654

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86231324. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om 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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven



om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Husregler

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

§ 1 – Husordensreglene

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.

§ 2 – Bestemmelser om ro i leilighetene

1. Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 22.00 og kl 06.00 alle dager.
2. Banking, boring, snekring og lignende er ikke tillatt i perioden mellom kl 20.00 og kl 07.00 på hverdager. På lørdager er det kun tillatt i perioden mellom kl 09.00 og kl 18.00. På søndager, bevegelige helligdager og høytidsdager er det ikke tillatt i det hele tatt.
3. Ved støyende arbeid som vil foregå over lengre tid skal naboene informeres om antatt varighet på oppussingsarbeidet.
4. Midlertidig oppbevaring av avfall i forbindelse med oppussing skal skje i samråd med styret.
5. Musikkundervisning tillates bare etter innhentet tillatelse fra styret, og når beboerne i oppgangen har gitt sitt samtykke.

§ 3 – Husdyrhold

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslaget dyreholdserklæring. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eiere av utekatter oppfordres til å sterilisere/kastrere katten/e.
3. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
4. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
5. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f.eks. oppskrapning av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
6. Kommer det inn skriftelige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc., eller på annen måte er til ulempe, f.eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig



ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

§ 4 – Fellesarealer og boder

1. Beboer må følge oppsatteskilter.
2. Røyking er ikke tillatt i gangene eller inne på fellesarealer. Dette gjelder også utenfor inngangspartiene og vinduene. Det er satt opp askebegre i bakgården. Vis hensyn!
3. Andelseier er ansvarlig for forsvarlig lagring i boder med tanke på fukt, kondens, skitt og søl.

§ 5 – Brannsikring

1. Sameiet har et felles brannvarslingsanlegg direkte koblet opp mot Securitas, som kontakter Brann- og redningsetaten ved alarm. Det blir gjennomført en årlig kontroll av anlegget. Det er installert detektor i alle leiligheter og fellesareal.
2. Brannsikringsutstyret er borettslagets eiendom og skal følgeleiligheten.
3. Skade på brannsikringsutstyr skal straks meldes tilstyret.

§ 6 – Sjøppel og renhold

1. Det er nulltoleranse for plassering av søppel og skrot i fellesarealene, både innendørs og utendørs. Vi ber alle beboere benytte Fredensborg Minigjenbruksstasjon i Maridalsveien 10 ved behov for å kaste større ting, også større mengder papp. Se deres hjemmeside for mer informasjon om hva de tar imot.
2. Ved brudd på pkt 1 vil styre eventuelt fjerne dette på andelseieres regning.
3. Restaurant Dehli Tandoori (seksjon 3, i Sameiet) er pålagt å ha egne søppel- og papircontainere, disse står nå på høyre side/restaurantens side. Beboere i Maridalsveien 4 (alle oppgangene) skal derfor kun kaste søppel og papir i de to containerne som står på venstre side når man kommer inn fra gata, dvs, de som står på B-oppgang-siden.
4. Søppel må pakkes godt inn før det kastes søppelkassen. Pakkene må ikke være for store.
5. Vask og renhold av trapper utføres av selskapet Økonomiske Løsninger. De vasker trappeoppgangene 13 ganger i vinterhalvåret og 7 ganger i sommerhalvåret. Andelseiere/beboere er likevel forpliktet til å ikke forsøple fellesområdene unødvendig.
6. Vi har ikke avtale om vaktmestertjeneste. Vaktmesteroppgaver knyttet til rydding, luking, planting, fjerning av tagging, vask utendørs etc. ivaretas gjennom årlige dugnader.
7. Hvis en merker veggdyr eller annet skadedyr, må dette straks meldes til styret. Veggdyrkontroll av leilighetene kan foretas når styret finner det nødvendig. Eventuelt utrydding av skadedyr i leiligheten må betales av leilighetens andelseier.

§ 7 – Andelseiers vedlikeholds- og forsikringsansvar

1. Sameiets eiendom er forsikret hos Gjensidige med forsikringsnummer 86231324. Oppstår skade i boligen, forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Kontakt Gjensidige direkte på 915 03100 og oppgi forsikringsnummer 86231324. Dette gjør at de kan gjøre eventuelle tiltak omgående. Kontakt deretter styret.
2. Andelshavere må selv sørge for innboforsikring som dekker innbo og løsøre, dvs. utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter.
3. Andelshavere er ansvarlig for det indre vedlikehold av leiligheten ifølge borettslagets vedtekter.



4. Andelshaver må til enhver tid påse at sluket i badegulvet er åpent. Ved tilstopping vil vann trenge ned i taket på underliggende baderom. Slik skade må dekkes i sin helhet av den som forvolder skaden.

5. Alt arbeid som andelseieren plikter å utføre, skal vedkommende foreta uten ugrunnet opphold. Oppfyller vedkommende andelseier ikke sin vedlikeholdsplikt eller at skader som en er pliktig å utbedre ikke blir utbedret, kan borettslaget la arbeidet utføres på vedkommende andelseiers regning og kreve erstatning.

§ 8 – Ansvar og erstatningsansvar

1. Hver enkelt beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt.

2. Når skader på borettslaget eiendom eller eiendeler kan tilbakeføres til en bestemt person – voksen eller barn – vil vedkommende bli gjort ansvarlig for skaden.

§ 9 – Bredbånd og TV

Sameiet har avtale med Get om internett og med mulighet for TV og andre tjenester. For spørsmål ta kontakt direkte med Get på get.no eller telefon 21 54 54 54.

§ 10 – Kommunikasjon med styret

Henvendelser fra andelshavere til styret som ønskes styrebehandlet, skal alltid skje skriftlig til maridalsveien4@gmail.com.

§ 11 – Endring av husordensreglene

Husordensreglene kan endres av borettslagets styre. Husordensreglene med senere endringer gjelder så snart de er kunngjort for andelseierne.