



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 948 818 221
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2026

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 14.04.2026



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2025 for 948818221

Postadresse: 8910 Brønnøysund

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

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

Organisasjonsnummer: 974 760 673



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 141 169	5 685 950
Sum inntekter		6 141 169	5 685 950
Kostnader			
Lønnskostnad		205 380	193 971
Annen driftskostnad		4 092 230	3 212 907
Sum kostnader		4 297 610	3 406 878
Driftsresultat		1 843 559	2 279 072
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 799	34 378
Sum finansinntekter		36 799	34 378
Annen finanskostnad		843 010	925 261
Sum finanskostnader		843 010	925 261
Netto finans		-806 211	-890 883
Resultat før skattekostnad		1 037 348	1 388 189
Årsresultat		1 037 348	1 388 189
Totalresultat		1 037 348	1 388 189
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 037 348	1 388 189
Sum overføringer og disponeringer		1 037 348	1 388 189



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		14 854 056	14 854 056
Sum varige driftsmidler		14 854 056	14 854 056
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer		31 162	43 262
Sum finansielle anleggsmidler		31 162	43 262
Sum anleggsmidler		14 885 218	14 897 318
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		8 650	
Andre fordringer		11 094	90 159
Sum fordringer		19 744	90 159
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		978 577	821 965
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		978 577	821 965
Sum omløpsmidler		998 321	912 124
SUM EIENDELER		15 883 539	15 809 442



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		9 600	9 600
Sum innskutt egenkapital		9 600	9 600
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		989 105	
Udekket tap			48 243
Sum opptjent egenkapital		989 105	-48 243
Sum egenkapital		998 705	-38 643
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		14 495 780	15 367 330
Øvrig langsiktig gjeld		206 592	219 300
Sum annen langsiktig gjeld		14 702 372	15 586 630
Sum langsiktig gjeld		14 702 372	15 586 630
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		4 169	4 912
Leverandørgjeld		178 293	256 543
Sum kortsiktig gjeld		182 462	261 455
Sum gjeld		14 884 834	15 848 085
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 883 539	15 809 442



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2025 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2026 345651

Virksomheten

Organisasjonsnummer: 948 818 221
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64
Forretningsadresse: OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2025 - 31.12.2025

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 16.03.2026

Grunnlag for avgivelse

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

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

Brønnøysundregistrene, 13.04.2026



Organisasjonsnr: 948 818 221
BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2025	2024
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		6 141 169	5 685 950
Sum inntekter		6 141 169	5 685 950
Kostnader			
Lønnskostnad		205 380	193 971
Annen driftskostnad		4 092 230	3 212 907
Sum kostnader		4 297 610	3 406 878
Driftsresultat		1 843 559	2 279 072
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		36 799	34 378
Sum finansinntekter		36 799	34 378
Annen finanskostnad		843 010	925 261
Sum finanskostnader		843 010	925 261
Netto finans		-806 211	-890 883
Resultat før skattekostnad		1 037 348	1 388 189
Årsresultat		1 037 348	1 388 189
Totalresultat		1 037 348	1 388 189
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		1 037 348	1 388 189
Sum overføringer og disponeringer		1 037 348	1 388 189



Organisasjonsnr: 948 818 221
BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64

BALANSE

<u>Beløp i: NOK</u>	<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		14 854 056	14 854 056
Finansielle anleggsmidler			
Andre fordringer			
Sum finansielle anleggsmidler		31 162	43 262
Sum anleggsmidler		14 885 218	14 897 318
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer			
Andre fordringer		8 650	11 094
Sum fordringer		11 094	90 159
Investeringer			
Sum investeringer		19 744	90 159
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		978 577	821 965
Sum omløpsmidler		978 577	821 965
SUM EIENDELER		998 321	912 124
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		9 600	9 600
Sum innskutt egenkapital		9 600	9 600



Opptjent egenkapital		
Annen egenkapital	989 105	
Udekket tap		48 243
Sum opptjent egenkapital	989 105	-48 243
Sum egenkapital	998 705	-38 643
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	14 495 780	15 367 330
Øvrig langsiktig gjeld	206 592	219 300
Sum annen langsiktig gjeld	14 702 372	15 586 630
Sum langsiktig gjeld	14 702 372	15 586 630
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	4 169	4 912
Leverandørgjeld	178 293	256 543
Sum kortsiktig gjeld	182 462	261 455
Sum gjeld	14 884 834	15 848 085
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	15 883 539	15 809 442



Organisasjonsnr: 948 818 221
BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

1

Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven 1998. Det er utarbeidet etter norske regnskapsstandarder. I utgangspunktet er det reglene for regnskapsoppstilling for små foretak som er benyttet. Hovedregel for vurdering og klassifisering av eiendeler og gjeld. Eiendeler bestemt til varig eie eller bruk er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Fordringer som skal tilbakebetales innen et år er uansett klassifisert som omløpsmidler. Ved klassifiseringen av kortsiktig og langsiktig gjeld er analoge kriterier lagt til grunn. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet forventes ikke å være forbigående. Anleggsmidler med begrenset økonomisk levetid avskrives planmessig. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Kortsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendring. Enkelte poster er vurdert etter andre regler, og redegjøres for nedenfor. Varige driftsmidler Varige driftsmidler avskrives over forventet økonomisk levetid. Avskrivningene er som hovedregel fordelt lineært over antatt økonomisk levetid. Fordringer Kundefordringer og andre fordringer oppføres til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av en individuell vurdering av de enkelte fordringene. I tillegg gjøres det for øvrige kundefordringer en uspesifisert avsetning for å dekke antatt tap. Skatter Skatter kostnadsføres når de påløper, det vil si at skattekostnaden er knyttet til det regnskapsmessige resultat før skatt. Skattekostnaden består av betalbar skatt (skatt på årets skattepliktige inntekt) og endring i netto utsatt skatt. Skattekostnaden fordeles på ordinært resultat og resultat av ekstraordinære poster i henhold til skattegrunnlaget. Utsatt skatt og utsatt skattefordel er presentert netto i balansen.

Note

1

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret

0.00

Note

4

Lån og sikkerhetsstillelse til medlemmer



Opplysninger om:

Medlemmer av:

Mer om lån og sikkerhetsstillelse



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2

BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64

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:

16. mars 2026 kl. 18:30, Møllehjulet bo- og behandlingssenter.

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 protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Istandsetting av pipeløpene
10. Etablering av IN-ordning for lån
11. Nye husordensregler
12. Oppgradering bakgården

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64



Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Hans Håvard Kvisle er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste 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 protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet



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 overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. [Årets resultat overføres til egenkapital]

Vedlegg

- 1. Styrets arbeid.pdf
- 2. Årsregnskap 2025.pdf
- 3. 2 Borettslaget Maridalsveien 64 - revisjonsberetning 2025.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 220 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 220 000.



Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Hans Håvard Kvisle

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Christopher Nordås

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Børge Einrem
- Velges på møte

Valg av 1 styremedlem for 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem for 1 år:

- Styremedlem for ett år (til erstatning for Simen Langeteig som har flytta) Velges på møte

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Velges på møte
- Velges på møte.

Sak 8

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 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Hans Håvard Kvisle

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:



- Janneke Solem

Sak 9

Istandsetting av pipeløpene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forrige generalforsamling vedtok at styret skulle gjennomføre en enkel og rimelig utredning for å finne ut av om det er realistisk å få pipeløpene i drift.

Kort oppsummering av rapportens innhold:

- For skorsteinene er det mangelfull dokumentasjon på tegninger og i borettslagets arkiver.
- Brann- og redningsetaten (BRE) kan kun bekrefte at pipeløpet fra fyrrommet har vært i bruk, ble avslutta i 2011 og ingen feiing siden den gang. BRE har for øvrig ingen registreringer av ildsted som har vært kobla til skorsteinene våre.
- Fysiske undersøkelser viser at det er ni pipeløp som er satt opp fra de gamle vaskeriene til bruk til bryggerpanner, samt et større pipeløp fra fyrrommet til bruk i radiatoranlegget. Resten av skorsteinene på taket er til luftekanaler.
- Pipeløpene er lokalisert slik at drøye 40% av leilighetene bør ha et gjennomgående pipeløp med brannmur – totalt 41 av borettslagets 95 leiligheter. Plasseringa er slik at det er umulig å dele pipeløpet med naboileiligheten. Fyrrommets pipeløp gjennom leilighetene er klønete plassert og gjør det neppe hensiktsmessig å bruke. Inspeksjonen viser få tegn til at ildsteder har vært kobla til (foruten et kjent i C), men litt bruk har det vært.
- I en spørreundersøkelse signaliserer ca 40% av beboerne at de kan være interessert i å montere et ildsted, dette var en blanding av andelshavere som har pipeløp i leiligheten og ikke.
- Vi har henta inn informasjon fra et par firmaer som rehabiliterer skorstein. Mest sannsynlig må pipeløpene rehabiliteres fordi de er over nitti år gamle, samt at nyere oppstillingskrav for skorstein (brannsikkerhet) tilsier det samme.
- En åpenbar utfordring er at oppstillingskravene tilsier at minst to sider skal være frie og synlige for inspeksjon. I mange leiligheter vil det være treverk, skap og annen innredning montert på sidene. Konsekvensen kan bli større og mindre ombygginger i leiligheter, enten de ønsker pipeløp eller ei.
- Det vil koste om lag 100.000 kroner for å få avklart de sentrale spørsmålene: videoinspeksjon av pipeløpene og befaring i alle leilighetene med pipeløp.
- En mest sannsynlig rehabilitering vil koste rundt 150.000 kroner pr pipeløp, eksklusiv eventuelle endringer i leilighetene, totalt 1,5 mill kroner. Dette er bare et foreløpig estimat.

Slik informasjonen framstår for styret, virker det ikke som det under bygginga var hensyntatt at alle leiligheter skal ha en mulighet for å etablere ildsted. Pipeløpene ble satt opp til bruk for fellesfunksjoner, altså bare vært en nødvendig gjennomføring i leilighetene. Det er derfor maksimalt 41 leiligheter som kan få tilgang til å koble et ildsted til et pipeløp. Siden det så klart er helt uaktuelt å etablere flere skorsteiner, vil 54 leiligheter aldri få muligheten til å ha et ildsted. Videre arbeid med forundersøkelse eller rehabilitering framstår som vel spesiell ressursbruk, både penger og styrets tid, for kun å oppfylle et mindretalls ønske. Dessuten var ikke interessen for å installere ildsted overveldende stor. For styret vil det oppleves utfordrende for borettslaget å pålegge andelshavere som ikke vil ha ildsted, å gjøre om i leiligheten for å fristille pipeløpet.



Styrets innstilling

En åpning for bruk av pipeløpene vil kreve tekniske undersøkelser av kvaliteten, mest sannsynlig rehabiliterende tiltak, en ny godkjenning og endringer inni leilighetene. Basert på at det kun er en minoritet av leilighetene som kan få tilgang til pipeløp, finner styret det ikke riktig å prioritere videre arbeid i denne saken og pådra borettslaget kostnader.

Forslag til vedtak

Forslag godkjennes

Sak 10

Etablering av IN-ordning for lån

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forrige generalforsamling vedtok at styret skulle foreta en utredning for å finne ut om det er fornuftig å etablere en IN-ordning i borettslaget, altså åpne for at andelshaverne kan benytte individuell nedbetaling av sin egen del av fellesgjelda og dermed også redusere de månedlige felleskostnadene. Styret anså at det var en mulighet som burde undersøkes nærmere blant annet for å få bedre kontroll over «balkonglånet», men at det ville være helt avhengig av om det kostnadmessig er forsvarlig.

I samarbeid med forslagsstiller på forrige generalforsamling, har styret fått på bordet et kostnadsbilde og generelle føringer som vil følge av å endre finansiering til en en låneordning. Vi siterer fra rapporten vi fikk fra forslagsstiller:

«Jeg har vært noen runder med OBOS, og etter en del frem og tilbake har jeg fått oversikt over kostnadene.

Det er etableringskostnader på omlag 100.000 kroner (for tre lån). I tillegg kommer et årlig gebyr på 15.000, som vår kontakt i OBOS, Alexander Krossen, mener er per lån (men usikker). Det koster i tillegg 5.000 for hver andelseier som ønsker å benytte seg av IN-ordningen.

I tillegg er det problematisk at kostnadene knyttet til balkonglånet vil bli fordelt på alle andelseierne.

I sum vil det aldri lønne seg å etablere og benytte seg av IN-ordningen, uavhengig av om man benytter lånefordel fra arbeidsgiver eller har oppsparte midler, og de med minst leiligheter uten balkong vil komme dårligst ut av ordningen. Det stemmer med OBOS erfaring om at IN-ordning passer best for borettslag med større gjeldsandel enn vi har. Jeg synes dermed ikke det er mulig å forsvare et forslag om etablering, dessverre. Og så må jeg jo si at det er en helt enorm avgift for det operasjonelle arbeidet, men det er hva det er.»

Basert på informasjonen er styret enig i at dette er urimelig kostbart, og det er uheldig at ikke-balkongeiere skal betale deler av balkongeierens kostnader. Med så lite gjeld borettslaget har generelt, er derfor denne ordningen ikke forsvarlig kostnadmessig for borettslaget og andelseierne. En enklere og tryggere ordning for å håndtere balkonglånet er ikke aleine grunn god nok.

Styrets innstilling

Styret ønsker ikke å etablere en IN-ordning.



Forslag til vedtak

Etablering av IN ordning godkjennes ikke

Sak 11

Nye husordensregler

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I dag har borettslaget et lappverk av husordensregler som har vært revidert gjentatte ganger siden disse ble vedtatt i 1987. Dessverre har ikke alle endringer blitt ajourført, i hvert fall ikke endring om dyrehold som ble gjort i 2021.

Styret har derfor bestemt seg for å legge fram et nytt sett husordensregler som framstår mer enhetlig og lettere å etterfølge. Vi har ønsket å gjøre reglene kortere, mer overordnede og tilpasset borettslagsloven og vedtektene, samt at ulike tilføyelser og endringer som er gjort i de seinere åra, blir samlet i et felles dokument. Utkastet har vært til en kort høring på Vibbo, vi mottok kun en kommentar.

Vi legger nå fram til godkjenning et lett revidert sett av det som var til høring.

Styrets innstilling

Styret foreslår at dagens husordensregler erstattes med styrets forslag til nytt reglement.

Forslag til vedtak

Nye husordensregler godkjennes

Vedlegg

4. Husordensregler til godkjenning 20260316.pdf

5. Gamle Husordensregler.pdf

Sak 12

Oppgradering bakgården

Forslag fremmet av:

Jan Idar Hammervold, 64H

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)



Jeg ønsker at generalforsamlingen beslutter å gi styret i oppdrag å vurdere en oppgradering av bakgården, inkludert asfalddekket. Dagens bakgård fremstår som noe slitt, særlig rundt sykkelstativene. Det er uheldig, ettersom uteområdet tradisjonelt har vært en av borettslagets sterke sider.

Styrets innstilling

Styret har allerede notert seg dette på vedlikeholdsplanen som vi arbeider etter dette tiåret. Men vi er usikre på om vi bare skal flikke på det eksisterende, eller gjøre en større oppgradering av bakgården med mer gress, planter, trær og grønt – og mindre asfalt.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Oppgradering bakgården
- Mot Oppgradering bakgården

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret skal innhente uforpliktende tilbud for oppgradering av bakgården og vurderer hvilke tiltak som gir best kost/nytte for gården. En slik oppgradering bør behandles som en investering og lånefinansieres, slik at kostnaden fordeles over tid gjennom fellesutgiftene, ettersom tiltaket vil ha lang levetid.

2. Styrets forslag til vedtak: Styret vil se på mulighetene for en større oppgradering av bakgården og på et seinere tidspunkt vende tilbake til beboerne for å få synspunkt på hva flertallet ønsker.



Styrets årsberetning 2025

Tillitsvalgte

Siden årsmøtet i mars 2025 har styret bestått av:

- Hans Håvard Kvisle, 64F, styreleder, valgt for 2024-2026
- Simen Langeteig, 64H, styremedlem, valgt for 2025-2027
- Janneke Kristin Walther Solem, 64C, styremedlem, valgt for 2025-2027
- Christopher Nordås, 64D, styremedlem, valgt for 2025-2026
- Børge Einrem, 64E, varamedlem, valgt for 2025-2026
- Dina Lovise Sivertsen, 64G, varamedlem, valgt for 2025-2026

I perioden har styret hatt seks styremøter. Styret har fordelt ansvarsoppgavene mellom oss:

- Janneke – hage/bakgård
- Simen – sosiale aktiviteter, dugnader, bruk av innvendige fellesarealer og vaskerier
- Christopher – trappevask og deltakelse i oppgavene til Simen ovenfor
- Hans – økonomi, bygning, vedlikehold, HMS, beboerkontakt og alt annet

I siste periode har styret prioritert å lage en god oversikt over nødvendige vedlikeholdsoppgaver, utføre vedlikehold av malte overflater og gjennomføre tiltak for å redusere fjernvarmekostnadene.

Til generalforsamlingen i OBOS har følgende vært valgt:

- Delegat Hans Håvard Kvisle
- Varadelegat Simen Langeteig

Retningslinjer for styrearbeid

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

Kontaktinformasjon

Styret kommer du i kontakt med via Vibbo. På Vibbo kan du finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold, samt generell informasjon om driften av borettslaget og siste nytt fra styret. Styret ønsker å bruke Vibbo best mulig og tar gjerne i mot tips om informasjon som bør være der. Andelshaverne kan også bruke Vibbo for henvendelser til øvrige beboere.

Generelle opplysninger om Borettslaget Maridalsveien 64

Borettslaget Maridalsveien 64 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948818221, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 219/166

Tomten på 3.455 m² ble kjøpt i 1932.

Første innflytting skjedde i 1932.

Etter at andelene 73 og 74 ble slått sammen i februar 2025, består borettslaget består nå av 95 andelsleiligheter. Totalt leilighetsareal er 5.411 m².

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.

Borettslaget Maridalsveien 64 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er fra 2025 PwC Assurance AS.



Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS som mot en forsikringssum garanterer for overførsel av felleskostnadene til borettslaget hver måned, og overtar deretter alt ansvar og risiko for manglende innbetaling av felleskostnader.

Forsikringer

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 50902242. 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 raskt sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Styret skal umiddelbart kontaktes. Det er også styret som i Styrerommet melder inn skaden til forsikringsavdelinga i OBOS. Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes for hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar eller det er vist manglende aktsomhet. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Bruksoverlating (framleie)

Borettslagsloven og vedtektene er tydelige og klare på hva som er lov av utleie i borettslaget – og hva som må ha styrets samtykke. Likevel synes det stadig vekk mot dette, også for enkelte leiligheter i lengre perioder. Vi ber alle om å sette seg inn i regelverket og følger det – begynn her.

<https://vibbo.no/maridalsveien-64/tema/utleie>

Ulovlig overlating av bruk kan føre til salgspålegg av boligen.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. Informasjon om den og framgangsmåten:

<https://www.obos.no/forkjopsrett/forkjopsrett-pa-bruktboliger-fra-obos>

Se for øvrig borettslagets vedtekter §3 om forkjøpsrett.

Oppussing og byggmessige endringer

Vi anbefaler alle andelshavere å sette seg inn i vedtektene §5-1 om andelseiernes vedlikeholdsplikt.

Ved oppussing er det alltid lurt å ta en prat med naboene. Dessuten må husordensreglene følges. Sjøppel kan ikke lagres i bakgården eller andre fellesareal og må kjøres bort.

Bruk alltid fagfolk til rørlegger- og elektrikerarbeid.

Hvis du skal fjerne en vegg eller utvide eksisterende åpning i en vegg, må du alltid forhøre deg med byggeteknisk rådgiver for å få verifisert om veggene er en bærevegg eller ikke. Dette finner fagfolk ut ved hjelp av inspeksjon og originale byggetegninger (ligger på Vibbo). Hvis du skal ta hull i bærevegg eller utvide eksisterende åpning, må dette søkes om til Plan- og bygningsetaten. Rådgivende ingeniør må regne på hva som er nødvendige kompensierende tiltak, og ansvarlig utførende må sette inn forsterkning etter kravene som settes. Skal du gjøre en slik inngripen i bærekonstruksjonen, må du først ha tillatelse fra styret før søknad sendes til Plan- og bygningsetaten.

Vaktmestertjeneste

Borettslaget har avtale om enklere vaktmestertjeneste med Rudolfsen Vaktmesterservice. Dette inkluderer ukentlig ettersyn av fellearealene, vedlikehold av dører, utskiftning av lyskilder, plukking av søppel og rydding i søppelrom, gressklipping ved behov og fjerning av løv. Gårdreform Snø og Grønt AS sørger for brøyting, strøing og vårreingjøring.

Renhold

Borettslaget har avtale med Aurora Renhold AS om trappevask annenhver uke og vask av trimrommet månedlig.

Nøkler/skilt

Nøkler til felles låssystem for kjeller, loft, leiligheter og bakdør F bestilles fra styret. Oppgangsdørene åpnes med nøkkelbrikke (bestilles fra Assistent Partner AS) og appen Unloc på mobiltelefon. Postkassenøkkelen er beboernes eget ansvar.



Skilt til ringeklokke bestilles hos vaktmester. For pene og ordentlige skilt til postkassene finnes det en rekke leverandører det kan bestilles fra.

Internett og TV

Borettslaget dekker fibertilknytning til internett gjennom leverandøren OBOS Nett AS. Innholdsleveranse er ikke inkludert. Alle slike abonnement (TV, strømming etc) velger beboerne selv og betaler for selv. For oppgradering og andre spørsmål ta kontakt med OBOS Nett AS.

Oppvarming og varmtvann

Fjernvarmeleverandøren Hafslund Oslo Celsius AS sørger for oppvarming av radiatoranlegget og varmtvannet vårt. Radiatoranlegget skrus normalt på 1.oktober og slås av 1.mai hvert år.

Fellesrom for beboerne

Borettslaget har tre fellesvaskerier med vaskemaskin og tørketromler, disse bookes på Vibbo. Dessuten er det eget trimrom (bookes også på Vibbo), snekkerbod, innvendig sykkel- og barnevognparkering og boder/rom til midlertidig utleie til beboerne. Vennligst sjekk på Vibbo for reglene for bruk.

HMS

Styret er godt kjent med ansvaret for helse, miljø og sikkerhet og utøvelse av internkontroll. Styrelederen i boligselskapet er pålagt hovedansvaret for gjennomføringen av et fullt forsvarlig HMS-arbeid. Vi følger en lokalt tilpassa HMS-modul i Styrerommet hos OBOS. Vi følger opp alle jevnlige kontroller i fellesarealene inne og ute, samt at vi i 2025 fikk fagfolk til å kontrollere flaggstanga og de høye trærne i bakgården.

Beboerne har et spesifikt ansvar for at elektrisk anlegg og utstyr i boligen til enhver tid er i orden, brannvernutstyr (brannslange og varslere) er intakte og sortering og levering av eget avfall skjer på rett sted.

Brannvern

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent brann-detektor og -varslere i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr 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.

Alle leiligheter fikk i sin tid montert RedBox husbrannslange. Denne skal være på plass og tilkobla vann. Om den mangler i en leilighet, må nåværende andelseier bekoste innkjøp av ny: <https://husbrannslange.no/> Fellesarealer fikk nye detektorer og brannalarmanlegg i 2021. Leilighetene fikk montert detektorer og kobla på det samme anlegget i 2023. Alle oppganger har display og panel for å betjene alarmanlegget. Det er instruksjoner ved panelet om hvordan ulike situasjoner skal håndteres. Merk at alarm ikke går direkte til brannvesenet, beboere må ringe nødnummer 110. Ved feil eller uforklarlige alarmutløsninger kan Firesafe (tidligere Gowens) kontaktes på døgnåpen vakttelefon 45 600 388.

Beboere skal aldri demontere eller koble ut detektoren i leiligheten. Da får vi feil på varslingsanlegget. Unødvendig piping skal slås av på panelet i oppgangen. Ved kraftig oppussing, f.eks. mye støv, er det fint at detektoren midlertidig blir dekket med plast.

Vår samarbeidspartner Firesafe kontrollerer årlig brann-detektorene i fellesarealet. Gjennom en rullende ordning vil detektorene i leilighetene kontrolleres hver fjerde år. Da blir også leilighetenes slukningsutstyr kontrollert. Om noe mangler, blir dette erstatta for andelseiernes regning. Andelseierne er pliktige til å gi tilgang når leverandøren tar kontakt.

Avfallssortering

Det er kun anledning til å kaste vanlig husholdningsavfall i søppelhuset. Avfallet skal sorteres etter kommunens retningslinjer og ved bruk av deres poser. Papir og papp skal i egne beholdere – og den må være godt komprimert! Glass og metall skal ikke kastes i søppelhuset, men i containere på egne returstasjoner, de nærmeste er nederst i Vøyensvingen eller Sagveien 1.

Annet avfall som bygningsavfall, elektriske apparater, møbler og malingrester skal ikke kastes i søppelhuset, men leveres til f.eks. Haraldrud gjenbruksstasjon (Brobekkveien 87) eller Fredensborg minigjenbruksstasjon (Maridalsveien 10). Mer informasjon finnes på nettsidene til Renovasjonsetaten.



Dugnader

Borettslaget har fellesdugnader vår og høst som alle beboere skal være med på. Da ryddes innvendige fellesarealer, og vi sørger for at bakgården er pen og koselig. For øvrig er det ei hagegruppe som gir oppmerksomhet til bakgården året gjennom, det er bare å melde sin interesse for deltakelse til styret.

Styrets arbeid siste periode

Vedlikehold

Styret har samla alle kjente vedlikeholdsoppgaver i en plan som strekker seg ut tiåret. Vi prioriterer løpende og forsøker å gjennomføre tiltakene uten at dette skal føre til ekstraordinære økninger av felleskostnadene.

Rehabilitering av oppgangene: Etter 30 år uten stell vil alle oppgangene våren 2026 være nyoppussa. Det er full renovering med helsparkling og sliping, dessverre kunne ikke lenger strukturen på den nedre halvdelen beholdes. I 2025 ble først oppgang G og H rehabilitert, deretter A, B og J rett før jul. Men det er kun kostnaden for én oppgang som er belasta 2025-regnskapet, resten kommer på 2026.

Det er forskjellige fargevalg på de to førstnevnte kontra resten av oppgangene. En ny avstemning blant beboerne førte til at de sju siste oppgangene får et litt sterkere fargeuttrykk.

Utfører er Oslo Malermester Forretning AS, de var i mellomsjiktet prismessig, men rimeligst av dem med lang erfaring og solide referanser. Med alle kostnader har prosjektet en totalramme på ca 1,6 million kroner, inkludert nødvendig elektrikerarbeid, reparasjon av vegger med løs puss pga saltutslag og noe annet småtteri.

Kjellervinduer mot gateløpene: Disse er fullstendig rehabilitert hvor ødelagt glass er bytta ut, treverk reparert, kitta på nytt, malt med linolje i åpen posisjon, eksisterende glass rensa, gitter malt og festa på nytt. Arbeidet ble utført av Oslo Malermester Forretning til en totalkostnad på 360.000 kroner. Vi fikk 100.000 kroner i tilskudd fra Byantikvaren til dette arbeidet, det er ikke lett å få – så vi var riktig heldige! Byantikvaren fikk legge føringer for fargevalget for vinduene, et valg nær det som var originalt. Dette er fjerde gangen på over 90 år som de er behandla, sist gang var for 30-40 år siden. Men da ikke på en så grundig måte som nå, eller med tekniske løsninger som innfrir Byantikvarens kriterier.

Annet malerarbeid: Vi har fiksa og malt en rekke andre ting, blant annet nedløpsrøra, søppelskurdør, håndløpere, dårlige fuger rundt noen innganger og skader på trappa inn fra Maridalsveien. Flaggstanga ble av sikkerhetssyn tatt ned for en kvalitetssjekk, flott var den og fikk nye strøk maling.

Takarbeid: «Kinahattene» på utluftingsrørene til kloakken ble fjerna. Estetisk er de nydelige og artige, men dessverre viser det seg at de bidrar til kraftig isdannelse og isklumper faller ned om vinteren, både i bakgården og mot gata. Det har ingen praktisk betydning om hattene er der eller ikke.

Dreneringsplasten: Bak blomsterbedene er det mot muren lagt dreneringsplast med – noe uforståelig – en uferdig avslutning på toppen. Den ligger sånn at vann ledes ned og bak plasten, dette kan gi saltutslag i kjellerveggene. Avslutningene er nå festa i toppen med list til muren.

Tregjerdet ved sykkelstativet: Det er litt slitent og utskiftning om noen år forventes. Et par malingsstrøk høsten 2025 får det til å se langt bedre ut.

Fjernvarme/radiatorer: Strømkostnadene våre er relativt lave, bortsett fra oppvarming av trappa til I/J. Det er fjernvarmen som er kostnadsdrivende, de siste åra har fakturaene beløpt seg til +/- 900.000 kroner i året. Radiatoranlegget utgjør 75-80% av denne utgiften i de sju månedene det er i drift.

Sommeren 2025 rusta vi opp anlegget, gammelt sirkulasjonsvann er tappa ut, alt er gjennomspylt og det er for første gang satt inn et renseanlegg. Kostnaden var ca 140.000 kroner, minus tilskudd 43.000 kroner som vi fikk fra OBOS miljøkonto. Tiltaket skal bidra til høyere effektivitet, lavere energiforbruk og mindre slitasje på komponentene. Forbruket i sist høst har vært ca 10% lavere enn året før, men det kan like gjerne skyldes



mildere vær.

På høsten fikk vi dessverre en ekstraavgift på 85.000 kroner fordi de to sirkulasjonspumpene i radiatoranlegget tok kvelden etter 12 års tjeneste. Slikt skjer, disse kan ikke være evig. Men nå bør vi ikke ha bekymringer de nærmeste ti åra for at kostnaden gjentas.

Bakgården og fellesaktiviteter

Hagegruppa har hatt oppmerksomheten rettet mot stell og ivaretagelse av den beplantingen vi har i bakgården. Vi har ettersådd plen hvor det var blitt noen skader eller flekker, som vokste fint til. Vi har stelt og luket i bedene og fylt på med nye stauder. Vi plantet en liten potetåker i en ledig plass i ett av bedene. Det ble en liten avling som ble delt ut på høstdugnaden. Sommeren var varm og tørr, og det måtte en del vanning til for å holde det pent i bedene.

Vi foretok en beskjæring av bærbuskene i februar måned, og synes det hadde en god effekt med tanke på bærhøsten.

Frukthøsten fra plomme- og morelltrærne var derimot dårlig. Det sies at dette gjaldt generelt for frukthøsten dette året. Vi har innhentet veiledning fra gartner om hvilke tiltak vi kan sette inn for å forsøke å få en bedre høst i 2026. Herunder har vi hentet inn anbud på beskjæring.

Det har blitt gjort en skikkelig opprydning i hageboden i B-oppgangen hvor gammelt og ødelagt utstyr og skrot er blitt fjernet, samt at ny høytrykksspyler er kjøpt inn.

Det er gjennomført to dugnader. I bakgården ble brosteinene høytrykkspyld, hekken beskåret og det ble luket i alle sprekker og kanter inne i bakgården og utvendig mot gatene. Vi har også luket frem steinbedet rundt sitteplassene. Flere av hagemøblene er blitt vasket og beiset.

Vi har hatt et planleggingsmøte for å planlegge neste sesong i bakgården.

Julegrantenning ble avholdt 30.november – godt oppmøte denne gangen.

Vi oppfordrer flere til å kaste seg med i bakgårdsgruppa – intet er vel så trivelig som å glede andre med å gjøre det fint!

Fellesarealer

På dugnaden i våres ble alle fellesarealer tømt for uønska lagring av gjenstander, inkludert ubrukte sykler. Alt brukelig ble gitt bort til loppemarked.

Det har blitt etablert et bytterom i oppgang E der beboere kan sette fra seg ting med god bruksverdi. Dette er bedre enn at ting blir stående på fellesarealer på loft og i kjellere. Overskuddet kan vi gi til loppemarked.

Det har også blitt etablert utleieboder i oppgang A, C og F. Disse kan beboere booke og betale via Vibbo.

Alle dørene har fått låsebeslag slik at de kan låses med egen hengelås.

Oppbevaring av benker har blitt flyttet til oppgang B for å tilgjengeliggjøre rommet i oppgang A for utleie.

Vi har etablert nytt sykkel- og barnevognrom med adgang fra Claus Riis' gate, det har blitt tatt godt i bruk av beboere.

Det har blitt hengt opp lapper for merking av de ulike rommene, påminnelser om å låse dører og slukke lys, hvor leker og barnevogner kan plasseres og påminnelsen om ikke å lagre ting i fellesarealet har blitt oppdatert.

Det har kommet på plass en ny tørketrommel i vaskeriet i oppgang J, samt at vi har hatt befarings med vaskemaskinleverandør og mottatt tilbud på nye maskiner. Det er også laget en rapport om anbefaling for videre drift av vaskeriene.

Snekkerboden har blitt utvidet med det gamle vaskeriet vegg i vegg, som brukes som et malingsrom og for oppbevaring av snekkerprosjekter. Rommet er ennå ikke 100% ferdigstilt, og oppdatering på Vibbo er ikke laget, annet enn på temasiden "Fellesareal".

Vi har tilbudt alle andelshavere om å leie rom privat i kjellernes fellesarealer. Gunstig for å unngå rot, og kan gi borettslaget litt ekstra inntekter. Bedre å leie et rom framfor å okkupere fellesareal!

Styret tar gjerne imot flere forslag til fellesbruk.

Annet

Vi har fulgt opp de to vedtakene som ble gjort på forrige generalforsamling, hvor styret ble bedt om å utrede muligheten for å få pipeløpene i drift og etablere en IN-ordning for lånefinansiering. Begge deler er utreda, forslag til vedtak legges fram på generalforsamlinga.



Flere andeler/leiligheter har feil bruksenhetsnummer (f.eks. H0102) knytta til sin andel, det som skal angi nøyaktig plassering av leiligheten du har bruksrett til, så som gateadresse, etasje og hvor i etasjen en leilighet er. I det offentlige Eiendomsregisteret som baserer seg på grunnboka (som ligger til grunn for tinglysing, f.eks. av lån) finner vi feil bruksenhetsnummer på andeler, mangel på det eller faktisk også feil gateadresse. Noen steder har dette ført til feilmerking i oppgangene.

Feilkilder kan være flere, men det er OBOS som har forvalta borettslaget i lang tid – og var vel ansvarlig da opplysninger skulle leveres inn i 2006. Det er påfallende at OBOS-registeret den dag i dag inneholder store mangler og mange feil. Styret holder på med puslespillet og skal i løpet av våren få plassert alle andeler på rett lokasjon. Vi regner med at OBOS forstår at de må bidra til å rette opp feilene.

Husordensreglene våre framstår som et lappverk og delvis utdaterte. Styret vil på generalforsamlinga legge fram et nytt forslag etter å ha hatt dem på en høringsrunde i januar.

Vi har henta inn flere tilbud på trappevask, også med mulighet for hyppigere vask enn det er i dag. Foreløpig avventer vi at alle oppganger blir ferdig rehabilitert, så vil vi vurdere videre om vi skal endre rutiner og/eller leverandør. De siste to åra har vi ikke mottatt klager på trappevaska.

Kommentarer til årsregnskapet for 2025

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 2026. Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Styret forholder seg til de generelle kostnadsøkningene i samfunnet og økte i 2024 felleskostnadene (husleia) med 4%, det er i området til pris- og lønnsveksten. Det er fortsatt et etterslep av vedlikehold som det bør ryddes opp i i løpet av 4-5 år, vi tør ikke å være for optimistiske med hensyn til framtidige rentenedsettelse og synes dessuten at vi må holde tritt med den generelle kostnadsutviklinga, enten det er kommunale avgifter eller innkjøp av tjenester. Slik kan vi ta vare på bygningene og bakgården og gjøre bomiljøet enda triveligere. Nivået på økninga var innenfor det vi tidligere har gitt et langsiktig varsel om. Det gjøres oppmerksom på at cirka 10% av innkrevde felleskostnader er direkte betjening av lånet balkongeierner tok opp i 2018 via borettslaget, altså ikke generelle felleskostnader som gjelder alle.

Driftsinntekter utenom felleskostnadene er støtte fra Byantikvaren i Oslo til kjellervinduene, litt fra OBOS sitt miljøfond, fra utleie av fellesarealer og viderefakturering til andelseiere.

I 2024 var de fleste driftskostnadene under god kontroll, det viser de beskjedne avvikene for mange av postene. Som totalsum traff vi bemerkelsesverdige nære. Vi vil knytte kommentarer til noen få poster.

Overskridelsen for posten Konsulentonorar er kompensert siden dette ble viderefakturert til en andelseier.

Overskridelsen for Drift- og vedlikehold skyldes pumpene vi måtte bytte ut i radiatoranlegget. Alt annet enn denne overraskelsen hadde vi god kontroll på. Hva vi har brukt alle penga på, er beskrevet tidligere i rapporten.

Kommunale avgifter ble litt lavere enn beregna fordi mva-satsen på vann- og avløpsavgiften ble redusert i løpet av året.

Til energi/fyring sparte vi en god slump penger. Ikke nødvendigvis fordi vi har vært så flinke med energisparing, men en mild høst og Norgespris hjalp oss godt. Fra Norgespris begynte å løpe i årets tre siste måneder, fikk vi ca 110.000 kroner kompensert via denne ordninga.

Driftsresultatet vårt er litt mer positivt enn budsjettet, og kostnadene til betjening av lånene litt lavere. Totalt sett får vi derfor ved årets slutt en liten økning i disponible midler.



Borettslaget totale langsiktig gjeld, eksklusiv miljøstøtten fra OBOS, er ved årsslutt ca 14,7 mill kroner. Merk at av dette utgjør lånet for balkongeierne ca 6,8 mill kroner. Alle kostnader og avdrag for dette lånet belastes kun andelshaverne som fikk nye balkonger i 2018, dette legges også kun til deres fellesgjeld. Borettslagets generelle gjeld ER relativt beskjeden.

Kommentarer til budsjettet for 2026

Felleskostnadene øker med 4%, helt i henhold til hva vi tidligere har uttrykt som nødvendig for å holde tritt med den generelle kostnadsøkningen i samfunnet.

Vi søker om midler til rehabilitering av flere kjellervinduer, men tør ikke budsjettere så friskt med det. Fra OBOS får vi i 2026 ca 30.000 kroner tilgjengelig som miljøstøtte. Så håper vi flere ser på muligheten for å leie seg ekstra lagerplass i borettslaget, det er et godt tilbud framfor å ta seg til rette på fellesarealene.

Styreonoraret øker litt ekstra i 2026. Det er og har vært store oppgaver å håndtere i forbindelse med økonomisk kontroll, store vedlikeholdsoppgaver m.m.

Honorarer for øvrig styres av OBOS, vi har ikke planlagt utover hva de krever for forretningsførsel, såkalt konsulentvirksomhet og revisjon. Det er også OBOS som i budsjettet fastsetter forventa utgifter til kontingenter, forsikringspremien fra Gjensidige og kommunale avgifter. TV-anlegg/bredbånd er kun kostnaden til fibertilknytning via OBOS Nett AS.

Drift og vedlikehold og forsåvidt Andre driftskostnader er de frieste postene for oss. I sistnevnte ligger blant vaktmesteravtalen og trappevask, så det er temmelig rimelige tjenester. Årets vedlikeholdsoppgaver vil i hvert fall innebære en kostnadsføring av rehabilitering av åtte trappeoppganger. Vi har noe nødvendig takarbeid med utskiftning av ødelagte loftsluker og dårlige blykapper, det prioriteres også å gjøre seg ferdig med radiatoranlegget og sette inn vakuumatluffer (med bidrag fra OBOS' miljøstøtte). Så sitter vi igjen med to andre oppgaver med høy prioritet: rehabilitering kjellervinduer mot bakgård og rens og impregnering av terrazzoen i oppgangene. Da vil vi ha fullført de tre satsingsområdene vi starta med i 2025. Hva vi får til er foreløpig usikkert, det er en post på ca 600.000 kroner til disse større oppgavene. Så er det så klart også mange småting som fiksing av ødelagte dørlåser, vedlikehold vaskeriene, brannvern, dugnader m.m. Til dette har vi satt av 260.000 kroner.

Til finansiering av arbeidet med oppgangene har vi tatt opp et lån på 1,5 mill kroner løpende i tre år fra januar 2026. Dette koster oss totalt ca 126.000 kroner i renter og omkostninger. En stor del av dette spares inn fordi vi beholder 2024-prisene fra malermesteren siden vi klarer å få alt gjennomført vinteren 2026, altså unngår vi en prisjustering som fort kunne vært 6-8% over to år. Lånet gir oss også en såpass grei likviditet at vi kan få gjennomført annet fornuftig vedlikehold.

Vi er ikke veldig optimistiske for utviklinga av lånerenta og har ikke sett for oss vesentlige besparelser der. Disponible midler ved årets slutt forventes å holde seg omtrent på nivået som utgangen av 2025. Det bør være en tilstrekkelig reserve for å kunne håndtere eventuelle mindre, overraskende kostnader.

Styret ønsker at felleskostnadene skal være stabile i åra framover, og vil etter beste evne forsøke å drive etter dette prinsippet. I dette innebærer det årlige økninger, men ikke utover nivået for normal lønns- og prisvekst. Målet vårt betinger ingen uventa betydelige kostnader, ingen prosjekter på kort sikt vi i dag ikke har oversikt over og en stabil – i hvert fall ikke økende – rente.



Større vedlikehold og rehabilitering M64			
2025	Rehabilitering oppgang A,C, G, H og I/J		Renseanlegg radiatoranlegget
	Rehabilitering kjellervinduer gateløp		Innvendig barnevognparkering
2023	Nytt brannalarmanlegg	Installasjon av fiber	Innvendig sykkelparkering
	Ny belysning oppganger og ny underfordeling trapp/kjeller		Ny sirkulasjonspumpe G-H-J
2022	Bytte callinganlegg		
2021	Ventilasjonsrens		
2020	Lekeplass oppgradert	Oppussing treningsrom	
2019	Utvidelse balkonger bakgård	Sokkelrehabilitering hele bygget	Nye røykvarslere + brannlokkere
2018	Nye vinduer alle leiligheter	Rehabilitering stikkledning avløp	Nytt ekspansjonskar fyrrrom
2015	Nye takrenner	Glideskjøter montert	
2014	Nytt låssystem ytterdører		
2013-14	Nye radiatorer i leiligheter		
2012	Nye røykvarslere, kontroll slanger	Forsterkning av ytterdører og nye låssylindere	
2011-12	Noen nye maskiner i fellesvaskeriene		
2010	Nytt søppelhus		
2009	Bytte til fjernvarme	Baderomsrehabilitering ferdigstilt	
2007-2008	Våtromsrehabilitering med modernisering av alle bad og rørsystem		
2005-2006	Rehabilitering av tak, loft og brannbalkonger		
2002	Nytt brannsikringsutstyr alle leiligheter og fellesareal		
1999-2000	Nytt fyringsanlegg med varmepumper, elektrokjele og nye beredere		
1999	Asbestsenering av isolasjon røranlegg og kjellerstrekk		
1998	Nye porttelefoner		
1997	Utearealene ombygd / opprustet		
1996	Nye postkasser og nye lamper i oppganger og portaler		
1995	Pusset opp oppgangene	Fornyelse av fellesvaskeriene, nye maskiner i 4 oppganger	
1994	Nye dører i leiligheter og oppganger		
1989	Reparert brannbalkonger		
1988	Rehabilitering av felles el-anlegg, skifte stigeledninger, sikringskap og tavler		
1981	Vindusutskiftning i alle leiligheter		



BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64

ORG.NR. 948818221, KLIENTNR. 2

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. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		650 669	104 326
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 037 348	1 388 189
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-871 550	-813 763
Fradrag for gjennomført påkost. 2020		0	-27 250
Innsk. øremerk. bankkto		-608	-833
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		165 190	546 343
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		815 859	650 669
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		998 321	912 124
Kortsiktig gjeld		-182 462	-261 455
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		815 859	650 669



BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64

ORG.NR. 948818221, KLIENTNR. 2

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	5 936 717	5 533 350	5 947 000	6 148 000
Andre inntekter	3	204 452	152 600	120 000	120 000
SUM DRIFTSINNETEKTER		6 141 169	5 685 950	6 067 000	6 268 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-25 380	-23 970	-25 560	-31 000
Styrehonorar	5	-180 000	-170 001	-180 000	-220 000
Revisjonshonorar	6	-10 875	-9 875	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-187 740	-180 520	-191 000	-196 000
Konsulenthonorar		-27 658	-4 001	-5 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-1 121 484	-318 646	-1 020 000	-2 220 000
Forsikringer		-381 917	-326 138	-380 000	-428 000
Kommunale avgifter	8	-1 009 084	-925 236	-1 046 000	-1 030 000
Energi/fyring	9	-832 563	-949 249	-920 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-228 512	-224 472	-240 000	-235 000
Andre driftskostnader	10	-292 398	-274 770	-279 000	-300 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-4 297 610	-3 406 878	-4 296 560	-5 480 000
DRIFTSRESULTAT		1 843 559	2 279 072	1 770 440	788 000
FINANSINNETEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	36 799	34 378	0	0
Finanskostnader	12	-843 010	-925 261	-878 000	-812 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-806 211	-890 883	-878 000	-812 000
ÅRSRESULTAT		1 037 348	1 388 189	892 440	-24 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		48 243	1 388 189		
Til opptjent egenkapital:		989 105	0		



BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64

ORG.NR. 948818221, KLIENTNR. 2

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	14 552 581	14 552 581
Tomt		301 475	301 475
Øremerkede bankinnskudd		31 162	43 262
SUM ANLEGGSMIDLER		14 885 218	14 897 318
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		8 650	0
Forskuddsbetalte kostnader		11 094	90 159
Driftskonto OBOS-banken		974 905	818 418
Sparekonto OBOS-banken		3 672	3 548
SUM OMLØPSMIDLER		998 321	912 124
SUM EIENDELER		15 883 539	15 809 442
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 96 * 100		9 600	9 600
Opptjent egenkapital		989 105	0
Udekket tap		0	-48 243
SUM EGENKAPITAL		998 705	-38 643
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	14 495 780	15 367 330
Borettsinnskudd	15	178 350	178 350
Annen langsiktig gjeld		28 242	40 950
SUM LANGSIKTIG GJELD		14 702 372	15 586 630
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		178 293	256 543
Påløpte renter		4 169	4 912
SUM KORTSIKTIG GJELD		182 462	261 455
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		15 883 539	15 809 442
Pantstillelse	16	25 178 350	25 178 350
Garantiansvar		0	0



Oslo, 17.02.2026
Styret i Borettslaget Maridalsveien 64

Hans Håvard Kvisle

Simen Bugge Langeteig

Christopher Nordås

Janneke Kristin Walther Solem



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.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forringelse. 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.

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Strøm i bod	696
Eiendomsskatt	7 112
Felleskostnader	5 331 729
Balkonglån	597 180
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	5 936 717

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Oslo kommune	100 000
OBOS Miljøtiltak	43 262
Diverse	43 130
Utleie	18 060
SUM ANDRE INNETEKTER	204 452

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-25 380
SUM PERSONALKOSTNADER	-25 380



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

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-180 000
SUM STYREHONORAR	-180 000

I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader) -2 350

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-10 875
SUM REVISJONSHONORAR	-10 875

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-666 941
Drift/vedlikehold elektro	-40 427
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-56 666
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-251 199
Drift/vedlikehold brannsikring	-61 022
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-34 747
Kostnader dagnader	-10 482
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 121 484

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-7 113
Vann- og avløpsgebyr	-704 679
Renovasjonsgebyr	-297 292
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 009 084

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-45 921
Fjernvarme	-786 643
SUM ENERGI / FYRING	-832 563

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-27 545
Annet driftsmateriale	-2 232
Vaktmestertjenester	-124 685
Renhold ved firmaer	-66 165
Snørydding	-11 094
Andre driftskostnader	-20 004



Trykksaker	-2 179
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 350
Andre kontorkostnader	-13 999
Kontingenter	-19 400
Bank- og kortgebyr	-2 465
Øreavrunding	17
Velferdskostnader	-297
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-292 398

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	33 230
Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 837
Renter av sparekonto i OBOS-banken	732
SUM FINANSINNTEKTER	36 799

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-389 358
Pantegjeldsrenter	-117 440
Pantegjeldsrenter	-336 212
SUM FINANSKOSTNADER	-843 010

NOTE 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	2 476 113
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	12 076 468
SUM BYGNINGER	14 552 581

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 14

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS / Lån for balkongeierne

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2019

-8 300 000

Nedbetalt tidligere

1 287 908

Nedbetalt i år

202 810

-6 809 282

OBOS Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2019

-2 907 359

Nedbetalt tidligere

766 167

Nedbetalt i år

136 099

-2 005 093

OBOS Boligkreditt AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2019

-9 118 390



Nedbetalt tidligere	2 904 344	
Nedbetalt i år	532 641	
		-5 681 405
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-14 495 780

NOTE 15

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd		-178 350
SUM BORETTSINNSKUDD		-178 350

NOTE 16

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

		178 350
Pantelån		14 495 780
TOTALT		14 674 130

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger		14 552 581
Tomt		301 475
TOTALT		14 854 056



Til generalforsamlingen i Borettslaget Maridalsveien 64

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Maridalsveien 64 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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. 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 3

26 av 35 Borettslaget Maridalsveien 64 - revisjonsberetning 2025.pdf
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 20. februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor



HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64

foreslås godkjent på generalforsamling 16.03.2026

1. Innledning

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig, fellesareal og utearealene, og skal fremme bomiljø og trivsel for alle i borettslaget. Husordenens bestemmelser er en del av leiekontrakten. Husordensreglene gjelder ved siden av borettslagets vedtekter, og andelseierne har ansvar for å sette seg inn i disse.

2. Ansvar

Andelseier plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene og er også ansvarlig for at ordensreglene blir fulgt av husstanden, besøkende og andre som gis adgang til leiligheten/eiendommen.

Ved eventuell langtids- eller korttidsutleie skal andelseieren sørge for at denne foregår i henhold til reguleringene i vedtektene og borettslagsloven.

3. Trivsel og ro

Alle skal vise hensyn til hverandre ved bruken av boenheten, fellesarealene og utearealene.

Bråk og støyende håndverksarbeid skal unngås fra kl. 23.00 - 07.00 hverdager og til kl. 10.00 søn- og helligdager. Eventuelle klager tas opp med den det gjelder og bør tas til etterretning.

4. Fellesarealene

Alle plikter å rydde etter seg og holde fellesarealene og utearealene pene. Fellesarealene skal ikke brukes til oppbevaring. Det skal ikke settes søppel utenfor leilighetsdørene. Rømningsveier må holdes åpne. Barnevogner, sykler etc må plasseres slik at de ikke er til hinder for forbipassering og postlevering, og kan gjerne stå under trappen eller dertil egnet rom.

Ved bruk av fellesrom slik som vaskerier, trimrom, snekkerrom og andre fellesrom, skal reglene for disse følges. Reglene ligger på borettslagets nettside.

Trapperomsvinduene skal kun brukes til midlertidig utlufting. OBS - Ved lufting, pass på at barnesikringen er på dersom du ikke er til stede for å følge med på vinduet mens det luftes.

5. Postkasseskilt og merking på dørklokken

Andelseier har plikt til å skaffe ordentlig postkasseskilt og få merket callinganlegget ved inngangen med eget navn.

6. Balkonger og brannbalkonger

Alle balkongene skal holdes pene, ordentlige og frie for avfall. Av sikkerhetsgrunner skal ingenting festes eller henge på utsiden av balkongene. Det er kun tillatt å bruke grill med elektrisitet eller gass på balkongene. Følg for øvrig balkongreglene på borettslagets nettsider.

Brannbalkonger skal ikke brukes til oppbevaring.



7. Vann, varme og lufting

Andelseier plikter å varme opp og ventilere leiligheten slik at det ikke oppstår kondens, mugg eller skader i egen boenhet, samt at vannet i ledningene ikke fryser. Kjellervinduer skal være lukket om vinteren.

Det er forbudt å montere avtrekksvifter direkte eller indirekte til ventilasjonsanlegget

Oppvask- og vaskemaskin som står i rom uten sluk, skal være utstyrt med vannstopp/vannsikring. Sluk og avløp skal renses regelmessig. Det må ikke kastes uvedkommende ting i toalett eller avløp.

8. Renhold og vedlikehold

Andelseierne har plikt til å vedlikeholde sine boenheter, se vedtektene punkt 5.

Beboerne plikter å sørge for et godt renhold av vinduer, kjeller- og loftsboder, samt inngangspartiet foran leilighetsdørene.

9. Husdyr

Tillatelse til å holde hund eller utekatt kan gis av styret etter søknad. Søker må sørge for at hund eller utekatt ikke er til sjenanse for de andre beboerne og om søknad godkjennes, skal det undertegnes en Erklæring om husdyrhold.

10. Skadedyr

Beboere må straks melde fra til styret hvis det merkes skadedyr i leiligheten. Styret skal ha anledning til uhindret å foreta inspeksjon i enkelte eller alle leiligheter. Dersom det er påvist skadedyr, er beboeren pliktig til å få gjort leiligheten ren, og ellers rette seg etter de pålegg styret kommer med for å få gjort dette.

11. Sjøppel

Sjøppel skal pakkes forsvarlig inn og legges i riktig dunk i søppelhuset. Papp og papir må komprimeres grundig.

Avfall som det ikke er plass til i dunkene, eller som ikke skal kastes i renovasjonen i henhold til Oslo kommunes regler, skal ikke settes i søppelhuset, men må leveres av beboer selv.

12. Bilkjøring og -parkering

Bilkjøring inn i gården er kun tillatt i forbindelse med gårdsdrift eller for kortvarig lasting og lossing forutsatt synlig aktivitet. Bilkjøring er absolutt ikke tillatt på borettslagets område.



**HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64 VEDTATT
PÅ GENERALFORSAMLINGEN 11. MAI 1987 MED SENERE ENDRINGER
19. MAI 1994, 26. MAI 2004, 24. APRIL 2008, 2. APRIL 2009,
27. APRIL 2010, 21.06.2017 og 02.04.19.**

INNLEDNING

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruken av bolig og fellesareal, og er til for å fremme bomiljø og trivsel for alle i borettslaget. Andelseieren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Husordenens bestemmelser er en del av leiekontrakten.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Beboerne bes vise omtanke ved bruk av leiligheten, slik at man i minst mulig grad er til sjenanse for andre. Trappeoppgangene, trimrom og andre fellesarealer skal holdes ryddige og ikke brukes til uvedkommende oppbevaring. Barnevogner o.l. henses under trappen i kjelleren. Andre gjenstander må fjernes på styrets oppfordring. Bilkjøring inn i gården er kun tillatt i forbindelse med gårdsdrift eller for lasting og lossing. Bilparkering er ikke tillatt på borettslagets område uten under synlig lasting eller lossing. Vern om beplantninger. Brannbalkonger, vinduer eller trapper skal ikke benyttes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Markiser, skilter, antenne-arrangementer o.l. må ikke settes opp uten at tillatelser gitt av styret. Dører til oppgang, loft og kjeller skal alltid holdes låste. Slipp ingen uvedkommende inn i oppgangene.

LEILIGHETEN OG BOOMRÅDET

Uro i leiligheten og boområdet skal unngås fra kl. 23.00 - 06.00 hverdager, og til kl. 11.00 søn- og helligdag. Det skal tas spesielle hensyn etter kl. 20.00, og eventuelle klager skal tas til etterretning.

Balkonger, brannbalkonger, vinduer eller trapper skal ikke benyttes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger så fremt det ikke henges høyere enn rekkverk. Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill på balkongen. Rømningsveier skal holdes åpne for fri ferdsel."

Det er ikke tillatt å holde hund eller utekatt. Styret kan gi dispensasjon fra forbudet i særlige tilfeller som for førerhund for blinde e.l. Om dispensasjon gis, skal det undertegnes en Erklæring om husdyrhold.

Ingen andre enn gårdens beboere og deres besøkende får parkere sykler i sykkelstativene våre.

Skader på leiligheten skal rapporteres direkte til styret, og ikke til OBOS.

SØPPEL

All søppel pakkes forsvarlig inn og legges i de "runde" søppelrommene som er bestemt for dette. "Dørene" skal alltid holdes lukket. Alt papir (bortsett fra plastbelagt eller vokset) skal kastes ned i de grønne papircontainerne som står i



inngangsportalen til gården fra Vøyensvingen. Avfall som det ikke er plass til, leveres direkte til renovasjonsfolkene, eller kastes bort på annen måte.

TRIMROMMET

Alle er ansvarlige for å rydde etter seg. Gi beskjed til styret umiddelbart om noe skulle gå i stykker etc. så ingen trenger å ergre seg unødige. Forlat rommet slik du gjerne vil finne det.

RENHOLD

Det er beboernes ansvar å holde kjellerboder og vinduer i disse rene. Beboerne må også tørke støv/vaske rundt egen inngangsdør og evt. "vindu" til bad. Oppbevarer man ting under trappen, er man selv ansvarlig for renhold der, da dette ikke er renholders ansvar.

VASKERIER OG TØRKEPLASSER

Fellesvaskerier kan benyttes dersom de er ledige. Det er imidlertid adgang til å reservere tid ved å skrive seg på en tavle som henger i vaskeriet. Fellesvaskeriene kan benyttes hverdager og lørdager mellom kl. 08.00 og 22.00 og søndager mellom kl 13.00 og 20.00 . De nye helautomatiske vaskemaskinene står i oppg. B, F, H, og J. Den som har brukt vaskekjelleren er selvfølgelig ansvarlig for å rydde og tørke opp etter seg. Vaskepulver, skittent og rent tøy tas selvfølgelig med så fort dette er tørt. Vaskekjelleren er ingen lagringsplass. Tørkeplassen skal bare brukes til tørk av vasketøy og til lufting av tøy og sengeklær. Tørkeplassen kan benyttes i tidsrommet 08.00 - 22.00 hverdager, lørdager til fra kl 08.00 til 18.00 og søndager fra kl 13.00 til 18.00. Vask eller tørking av tøy for andre enn gårdens beboere er ikke tillatt.

BAD, WC, LEDNINGER OG LUFTING

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i toalett eller avløp. Kjellere luftes godt i sommertiden. Trapperomsvinduene skal generelt være lukket, og åpnes bare når det er nødvendig å lufte. OBS - Ved lufting, sett opp vinduet riktig !!! Ved åpning øverst, er vinduet barnesikkert.

VEGGDYRKONTROLL

Leieboere må straks melde fra hvis det merkes veggdyr, kakelakker o.l. i leiligheten. Styret skal ha anledning til uhindret å foreta inspeksjon i enkelte eller alle leiligheter. Dersom det er påvist veggdyr eller annet utøy i en leilighet, er leieren pliktig til å få gjort leiligheten ren, og ellers rette seg etter de pålegg styret kommer med for å få gjort dette.



MEDDELELSER OG HENVENDELSER

Meddelelser fra borettslagets styre eller fra OBOS til andelseierne ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Henvendelser angående husordensreglene skal skje skriftlig. Meddelelser og henvendelser til vaktmester og styret bør skje skriftlig og legges i dertil henviste kasser. Styret har anskaffet en telefonsvarer på styrerommet, hvor man kan legge igjen beskjed, tlf. nr.: 22-37-74-19.

VEDLEGG TIL HUSORDENSREGLENE FOR BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64:

ANDELSEIER HAR ANSVARET FOR DET ELEKTRISKE ANLEGGET I EGEN LEILIGHET

I samband med konkretisering av de nye HMS-forskriftene (helse, miljø og sikkerhet), som også gjelder for borettslag og boligsameier, har Kommunal- og regionaldepartementet fastslått ansvarsforholdet for kontroll og vedlikehold av elektriske anlegg.

I brev av 13. november 2000 fra Det lokale elektrisitetstilsyn er borettslaget pålagt å informere alle som flytter inn i borettslaget om følgende:

1. Styret i borettslaget har ansvaret for kontroll og vedlikehold av alle elektriske anlegg og installasjoner i borettslagets fellesarealer, og fram til hovedsikring i andelseiers sikringskap.
2. Andelseier har det samme ansvaret for kontroll og vedlikehold av det elektriske anlegget inne i sin leilighet som en eier av en enebolig.

Det er altså ikke borettslaget/styret som har ansvaret for det elektriske anlegget inne i leilighetene. Styrets ansvar i denne sammenheng er kun å gjøre andelseier kjent med hans/hennes plikter, hvilket gjøres for nye andelseiere med dette vedlegg til Husordensreglene.

Tillegg av 02.04.2019:

Det er ikke tillatt å leie ut leiligheter via Airbnb e.l. som ikke søkes om via standard søknadsskjema, selv i korte perioder. Borettslaget ønsker å bevare et



godt bomiljø uten store utskiftninger av beboere fra uke til uke, og det vil være utfordrende å få betalende overnattingsgjester til å sette seg inn i husordensreglene.

STYRET I BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64



Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 16.03.26

Selskapsnummer: 2 Selskapsnavn: BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 64

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan 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: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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