



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - 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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS

Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024

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

Brønnøysundregistrene, 26.06.2025



Brønnøysundregistrene

Brønnøysundregistrene Årsregnskap regnskapsåret 2024 for 966180129

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	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		912 342	918 481
Sum inntekter		912 342	918 481
Kostnader			
Annen driftskostnad		571 041	554 608
Sum kostnader		571 041	554 608
Driftsresultat		341 301	363 873
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 481	506
Sum finansinntekter		9 481	506
Annen finanskostnad		141 514	132 698
Sum finanskostnader		141 514	132 698
Netto finans		-132 033	-132 192
Resultat før skattekostnad		209 268	231 681
Årsresultat		209 268	231 681
Totalresultat		209 268	231 681
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		209 268	231 681
Sum overføringer og disponeringer		209 268	231 681



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		9 410 961	9 349 657
Sum varige driftsmidler		9 410 961	9 349 657
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 410 961	9 349 657
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	7 405
Sum fordringer		35	7 405
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		59 389	62 058
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		59 389	62 058
Sum omløpsmidler		59 424	69 463
SUM EIENDELER		9 470 386	9 419 120

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		1 700	1 700
Sum innskutt egenkapital		1 700	1 700
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		4 711 513	4 502 245
Sum opptjent egenkapital		4 711 513	4 502 245
Sum egenkapital		4 713 213	4 503 945
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		2 242 403	2 387 584
Øvrig langsiktig gjeld		2 510 000	2 510 000
Sum annen langsiktig gjeld		4 752 403	4 897 584
Sum langsiktig gjeld		4 752 403	4 897 584
Kortsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		752	12 897
Leverandørgjeld		280	175
Annen kortsiktig gjeld		3 738	4 519
Sum kortsiktig gjeld		4 770	17 591
Sum gjeld		4 757 173	4 915 175
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 470 386	9 419 120



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2024 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2025 564464

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: 01.01.2024 - 31.12.2024

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

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

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: OBOS EIENDOMSFORVALTNING AS
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 07.06.2025

Grunnlag for avgivelse

År 2024: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2023: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2024.

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

Brønnøysundregistrene, 25.06.2025



Organisasjonsnr: 966 180 129
BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		912 342	918 481
Sum inntekter		912 342	918 481
Kostnader			
Annen driftskostnad		571 041	554 608
Sum kostnader		571 041	554 608
Driftsresultat		341 301	363 873
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		9 481	506
Sum finansinntekter		9 481	506
Annen finanskostnad		141 514	132 698
Sum finanskostnader		141 514	132 698
Netto finans		-132 033	-132 192
Resultat før skattekostnad		209 268	231 681
Årsresultat		209 268	231 681
Totalresultat		209 268	231 681
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		209 268	231 681
Sum overføringer og disponeringer		209 268	231 681



Organisasjonsnr: 966 180 129
BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2024	2023
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom			
Sum varige driftsmidler		9 410 961	9 349 657
Finansielle anleggsmidler			
Sum finansielle anleggsmidler		0	0
Sum anleggsmidler		9 410 961	9 349 657
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Kundefordringer		35	7 405
Sum fordringer		35	7 405
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		59 389	62 058
Sum omløpsmidler		59 424	69 463
SUM EIENDELER		9 470 386	9 419 120
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		4 711 513	4 502 245



Sum opptjent egenkapital	4 711 513	4 502 245
Sum egenkapital	4 713 213	4 503 945
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	2 242 403	2 387 584
Øvrig langsiktig gjeld	2 510 000	2 510 000
Sum annen langsiktig gjeld	4 752 403	4 897 584
Sum langsiktig gjeld	4 752 403	4 897 584
Kortsiktig gjeld		
Gjeld til		
kredittinstitusjoner	752	12 897
Leverandørgjeld	280	175
Annen kortsiktig gjeld	3 738	4 519
Sum kortsiktig gjeld	4 770	17 591
Sum gjeld	4 757 173	4 915 175
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	9 470 386	9 419 120



Organisasjonsnr: 966 180 129
BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall årsverk i regnskapsåret
0.00

Sum Beløp

Balanseført verdi 31.12. Varige driftsmidler Immaterielle eiend.

Konsernregnskap

Morselskapet sitt navn

Forretningskontor for morselskapet

Begrunnelse for at datterselskap er utelatt fra konsolideringen

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

Fordringer

Samlet beløp - tilknyttet selskap Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets

Samlet beløp - foretak i samme konsern Årets Fjorårets



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 8191

BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4



Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 4. juni kl. 20:00 og lukker 7. juni kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/8191>

Det holdes også et frivillig møte 4. juni kl. 18:00 , OBOS, Hammersborg Torg 1.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollfører og minst ett protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Forslag til endring av vedtekter 1
7. Forslag til endring av vedtekter 2
8. Forslag til endring av vedtekter 3
9. Forslag mot styret 1
10. Forslag mot styret 2
11. Forslag mot styret 3
12. Valg av tillitsvalgte



Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4



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

Camilla Brøndboe er valgt.

Sak 2

Valg av protokollfører og minst ett protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som protokollfører foreslås Camilla Brøndbo. Protokollvitne(r) velges i møtet.

Forslag til vedtak

Camilla Brøndbo velges som protokollfører.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

4 av 24



b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. Ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås å holdes uendret og satt til kr 44000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 44000,-

Sak 6

Forslag til endring av vedtekter 1

Forslag fremmet av:

David King

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Endring til borettslagets vedtekter: To personer som bor i samme leilighet kan ikke sitte i styret sammen, med mindre generalforsamlingen godkjenner unntak for disse personene for denne perioden.

Styrets innstilling

Det er ikke vanlig med begrensninger for hvem som kan sitte i styret i et borettslag, styret ser ingen grunn til å innføre dette da det ikke er mulig å håndheve i praksis.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at vedtektene forblir uendret.



Sak 7

Forslag til endring av vedtekter 2

Forslag fremmet av:

David King

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Endring til borettslagets vedtekter: To medlemmer av samme familie kan ikke sitte i styret sammen, selv om de bor i ulike leiligheter, med mindre generalforsamlingen godkjenner unntak for disse personene for denne perioden.

Styrets innstilling

Det er ikke vanlig med begrensninger for hvem som kan sitte i styret i et borettslag, styret ser ingen grunn til å innføre dette.

Forslag til vedtak

Styret foreslår at vedtektene forblir uendret.

Sak 8

Forslag til endring av vedtekter 3

Forslag fremmet av:

David King

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Endring til borettslagets vedtekter: Prosessen for valg av styret (styreleder, styremedlem og varamedlem) skal være transparent og rettferdig. Styret må invitere alle beboere til å stille til valg i styret i forkant av valget, med tilstrekkelig tid til at beboerne kan vurdere. Dersom det ikke er nok søkere, sendes en ny invitasjon og det vurderes om tiden bør forlenges eller ekstraordinær samling.

Styrets innstilling

Alle beboere kan stille som kandidater til valg av styremedlemmer. I invitasjonen til å sende inn saker til generalforsamlingen som ble sendt ut i god tid før forsamlingen ble det informert om plasser i styret som er oppe for valg, og beboerne ble oppfordret til å stille. Dette ble sendt til alle beboere i april gjennom Vibbo, med varsling på SMS og e-post.

Valget foregår digitalt i OBOS sitt system så beboere som ikke er til stede i generalforsamlingen også har mulighet til å stemme. Ingen har mulighet til påvirke resultatet, hverken styret eller forretningsfører, og det fremkommer hvor mange stemmer de valgte kandidatene har fått. Det er vanskelig å se at dette kan gjøres mer rettferdig og transparent.



Forslag til vedtak

Styret foreslår at vedtektene forblir uendret.

Sak 9

Forslag mot styret 1

Forslag fremmet av:

David King

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Board members ("styreleder", "styremedlem", and "varamedlem") who have organized elections or run for positions on the board without inviting all residents to run for those positions, shall be removed from the board immediately.

Styrets innstilling

Alle beboere står fritt til å stille som kandidater når en plass i styret er til valg, med avstemming i generalforsamlingen. Styret kan ikke se å ha gjort noe galt, alle kandidater som har meldt seg har fått stille til valg på generalforsamlingen og alle beboere har hatt mulighet til å stemme. Det blir varslet om møtedato og frist for å melde inn saker til behandling hvert år.

Forslag til vedtak

Borettslaget fortsetter med samme praksis som tidligere år.

Sak 10

Forslag mot styret 2

Forslag fremmet av:

David King

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Board members ("styreleder", "styremedlem" and "varamedlem") who have moved or removed the personal contents of other residents without permission, without notifying the affected residents, and without a direct and pressing need such as safety, shall be removed from the board immediately and banned from serving on the board for 5 years. It is an abuse of power and it is NOT ok.

Styrets innstilling

Bodene med vannlås og varmtvannsberedere er og blir styreboder, og anses som fellesområder. Disse har vært ulåste, men tydelig merket med «Styrebod - ikke bruk». At beboere velger å låse en av disse bodene med egen lås og bruker den til private eiendeler endrer ikke dette. Heller ikke det at det har vært uenighet rundt



bakgrunnen for at beboerne tok i bruk styreboden.

I henhold til husordensreglenes §6 punkt 2 har styret rett til å fjerne avfall og gjenstander igjensatt i fellesområder for beboers regning.

I dette tilfellet ble gjenstandene flyttet tilbake til beboers egen bod, og gitterveggene/-dørene på styrebodene fjernet for å unngå gjentagelse.

Dette skjedde etter gjentatte forsøk på å få beboerne til å flytte gjenstandene selv, før de til slutt fikk et ultimatum om at styret ville tømme styreboden for eiendelene deres dersom de ikke gjorde det selv i løpet av inneværende måned. Kommunikasjonen rundt dette foregikk på epost, så det er godt dokumentert.

Forslag til vedtak

Styret forholder seg til de alminnelige lovene og retningslinjene for styrearbeid uten ytterligere tilføyelser.

Vedlegg

2. Husordensregler - revised feb 2022 .pdf

Sak 11

Forslag mot styret 3

Forslag fremmet av:

David King

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Instead of remaining empty, the unused empty space at the end of the hallway in the cellar common storage area ("bod") in 4C shall be distributed for use among the 2 apartments with the smallest storage area. Currently, those 2 apartments have very small storage areas with less than half of the storage space that any other apartment has. A similar initiative can be carried out in other common storage areas of 4A and 4B if those buildings also have empty space. The goal is to improve fairness and ensure that empty spaces are put to use.

Styrets innstilling

Forslagstiller fikk tilbud fra styremedlemmer om å vederlagsfritt bytte bod med deres egen bod som er vesentlig større, for å få slutt på diskusjonen rundt bruk av styreboden med varmtvannsberederne, men forslagstiller takket nei på grunn av saltutslag på veggene i boden som ble tilbudt.

Beboere kan bytte boder seg imellom, men styret ser ingen grunn til å bruke fellesskapets tid og ressurser på å lage ny bod til forslagstiller.

I den grad kjellerboder i bygårder fra denne perioden i Oslo har noen nevneverdig verdi, regner styret med at størrelsen på tilhørende boder ble reflektert i prisen forslagstiller betalte for leiligheten.



Forslag til vedtak

Styret foreslår å ikke bruke tid og ressurser på å lage en ny bod.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Siden perioden utløper for nåværende medlem og varamedlem velges det nå nye medlemmer. Styremedlem for to år, varamedlem for ett år.

Innstilling

Styret er opptatt av å ha medlemmer som ser viktigheten av å sette tiltak som er til nytte for fellesskapet først.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- David King
- Herman Helseth Udal

Herman fremstår som positiv og oppriktig opptatt av å bidra til trivsel og vedlikehold.

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Maria Lothe

Maria har siden hun flyttet inn fremstått som positiv, engasjert og opptatt av å bidra til å bedre bomiljøet vårt.



Styrets årsrapport

Administrasjon: Det har vært seks styremøter det siste året hvor alle tiltak og avgjørelser har blitt besluttet, ut over dette har styret hatt fortløpende kommunikasjon etter behov.

Kommunikasjon: Styret har informert om tiltak gjennom Vibbo.

Vedlikeholdsarbeid:

- Reparasjon av fasade på bygg C som hadde begynt å skalle av og sprekke opp har blitt utført.
- Det har blitt montert håndløpere langs yttervegg i trappene i A, B og C etter uhell med bruddskade og hofteskade, for å bedre sikkerheten for beboere og gjester med bevegelsesutfordringer.
- Reparasjon av bodvegg i kjelleren i C etter innbrudd/hærverk har blitt utført.
- Reparasjon av trapp i A-kjelleren har blitt utført av styremedlem.
- Ekstra skadedyrssikring har blitt utført ved å mure igjen hull og sprekker i A/B-kjeller, samt tetting med skadedyrsbørster/-netting i begge kjellere, etter anbefaling fra Rentokil.

Leverandører og tjenestetilbud:

- Byttet fra ADSL fra Telia til fiber fra OBOS Nett, langt bedre hastighet til samme pris.
- Funnet leverandør av ny porttelefon som fungerer med oppringing via app eller telefon, noe som prismessig er økonomisk gunstig siden det ikke krever installasjon av nytt svarapparat i alle leiligheter, inngått avtale om montering med KXNG A/S.
- Inngått avtale med forsikringsmegler Söderberg & Partners, utført anbudsrunde på forsikring av sameiet og fått reforhandlet avtalen med Gjensidige, noe som har redusert forsikringspremie betraktelig mot en økning i egenandel.
- Sagt opp avtale med OBOS og inngått ny avtale med OBF om forretningsførsel fra 1. juli 2025 av økonomiske grunner, dette fører til omtrent en halvering av fast kostnad til forretningsførsel.

Beboeraktiviteter: Det ble gjennomført høst- og vårdugnad.

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		51 872	82 329
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		209 268	231 681
Fradrag for avdrag på langs. lån	9	-145 182	-174 380
Endring egenkapital i fellesanlegg	8	-61 304	-87 758
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		2 782	-30 457
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		54 654	51 872
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		59 424	69 463
Kortsiktig gjeld		-4 770	-17 591
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		54 654	51 872



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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	912 342	918 481	925 000	925 000
Andre inntekter		0	0	20 000	20 000
SUM DRIFTSINNEKTER		912 342	918 481	945 000	945 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Revisjonshonorar	3	-9 107	-8 623	-7 000	-7 000
Forretningsførerhonorar		-51 377	-48 859	-52 000	-55 000
Konsulenthonorar		0	0	-3 000	-3 000
Forsikringer		-5 393	-5 393	-6 000	-6 000
Kommunale avgifter		0	-997	0	0
Kostnader sameie	8	-502 417	-487 136	-582 000	-582 000
Andre driftskostnader	4	-2 746	-3 599	-3 500	-4 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-571 041	-554 608	-653 500	-657 000
DRIFTSRESULTAT		341 301	363 873	291 500	288 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	5	9 481	506	0	0
Finanskostnader	6	-141 514	-132 698	-231 000	-135 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-132 033	-132 192	-231 000	-135 000
ÅRSRESULTAT		209 268	231 681	60 500	153 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		209 268	231 681		



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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	7	7 809 400	7 809 400
Tomt	7	1 271 300	1 271 300
Andel egenkapital i fellesanlegg	8	330 261	268 957
SUM ANLEGGSMIDLER		9 410 961	9 349 657
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	7 405
Driftskonto OBOS-banken		59 389	62 058
SUM OMLØPSMIDLER		59 424	69 463
SUM EIENDELER		9 470 386	9 419 120
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 17 * 100		1 700	1 700
Opptjent egenkapital		4 711 513	4 502 245
SUM EGENKAPITAL		4 713 213	4 503 945
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	9	2 242 403	2 387 584
Borettsinnskudd	10	2 510 000	2 510 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		4 752 403	4 897 584
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		3 738	4 519
Leverandørgjeld		280	175
Påløpte renter		752	12 897
SUM KORTSIKTIG GJELD		4 770	17 591
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 470 386	9 419 120
Pantstillelse	11	7 147 480	7 717 480
Garantiansvar	8	94 704	125 757

Oslo, __. __. 2025

Styret i Borettslaget Maridalsveien 4

Pavlina Lucas

Eva Einarson

Sigurd N. Kristiansen

**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	647 719
Lånekostnad 1	106 947
Lånekostnad 2	72 310
Lånekostnad 4	50 400
Lånekostnad 3	5 540
TV/Internett	30 940
Dugnadsgebyr	8 500
Dugnadsrefusjon	-10 014
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	912 342

NOTE: 3**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 107.

NOTE: 4**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Andre fremmede tjenester	-427
Andre kontorkostnader	-55
Bank- og kortgebyr	-2 257
Øreavrunding	-7
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-2 746

**NOTE: 5****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	291
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	184
Andre renteinntekter	9 006
SUM FINANSINNTEKTER	9 481

NOTE: 6**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-141 515
SUM FINANSKOSTNADER	-141 514

NOTE: 7**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 tidligere år, og at det ikke har vært behov for vedlikehold i år.

NOTE: 8**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 88,7 % av Sameiet Maridalsveien 4, selskap nr 8192.

Selskapet har proratarisk ansvar for den samlede gjelden i 8192, og garantiansvaret referer seg til 88,7% av den samlede gjelden, som er kr. 94.704

Selskapets andel i 8192 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene i 8192 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 9**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Husbanken		
Opprinnelig 1994	-4 737 000	
Nedbetalt tidligere	4 666 879	
Nedbetalt i år	70 121	0
Husbanken		
Opprinnelig 1999	-570 000	
Nedbetalt tidligere	552 537	
Nedbetalt i år	17 463	0
Obos Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,14 %. Løpetiden er 20 år		



Opprinnelig 2020	-2 300 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	57 597
	-2 242 403
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 242 403
SUM NEDBETALT I ÅR	145 181

NOTE: 10

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1993	-2 510 000
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 510 000

NOTE: 11

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 510 000
Pantelån	2 242 403
TOTALT	4 752 403

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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



Resultatanalyse 2024 Borettslaget Maridalsveien 4

	Regnskap	Budsjett	Differanse kr	Differanse %
Driftsinntekter				
Innkrevde felleskostnader	912 342	925 000	12 658	1 %
Andre inntekter	0	20 000	20 000	100 %
Sum driftsinntekter	912 342	945 000	32 658	3 %
Driftskostnader				
Revisjonshonorar	-9 107	-7 000	2 107	-30 %
Forretningsførerhonorar	-51 377	-52 000	-623	1 %
Konsulenthonorar	0	-3 000	-3 000	100 %
Forsikringer	-5 393	-6 000	-607	10 %
Kostnader sameie	-502 417	-582 000	-79 583	14 %
Andre driftskostnader	-2 746	-3 500	-754	22 %
Sum driftskostnader	-571 041	-653 500	-82 459	13 %
Driftsresultat	341 301	291 500	-49 801	-17 %
Finansinntekter/-kostnader				
Finansinntekter	9 481	0	-9 481	100 %
Finanskostnader	-141 514	-231 000	-89 486	39 %
Res. finansinnt./-kostnader	-132 033	-231 000	-98 967	43 %
Årsresultat	209 268	60 500	-148 768	-246 %



Husordensregler :: Borettslag Maridalsveien 4

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. 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. Eier 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 oppsatte skilter.
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 følge leiligheten.
3. Skade på brannsikringsutstyr skal straks meldes til styret.



§ 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, lusing, 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 eller fasaden så forsøk å begrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden. Kontakt så styret og la styret følge dette opp med Gjensidige.
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 Telia om internett og med mulighet for TV og andre tjenester. For spørsmål ta kontakt direkte med Telia på telia.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.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 4.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 7.06.25

Selskapsnummer: 8191 Selskapsnavn: BORETTSLAGET MARIDALSVEIEN 4

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Camilla Brøndboe er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollfører og minst ett protokollvitne</p> <p>Camilla Brøndbo velges som protokollfører.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 44000,-</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>



Sak 6 Forslag til endring av vedtekter 1

Styret foreslår at vedtektene forblir uendret.

- For
 Mot

Sak 7 Forslag til endring av vedtekter 2

Styret foreslår at vedtektene forblir uendret.

- For
 Mot

Sak 8 Forslag til endring av vedtekter 3

Styret foreslår at vedtektene forblir uendret.

- For
 Mot

Sak 9 Forslag mot styret 1

Borettslaget fortsetter med samme praksis som tidligere år.

- For
 Mot

Sak 10 Forslag mot styret 2

Styret forholder seg til de alminnelige lovene og retningslinjene for styrearbeid uten ytterligere tilføyelser.

- For
 Mot

Sak 11 Forslag mot styret 3

Styret foreslår å ikke bruke tid og ressurser på å lage en ny bod.

- For
 Mot



Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

David King

Herman Helseth Udal

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Maria Lothe



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.